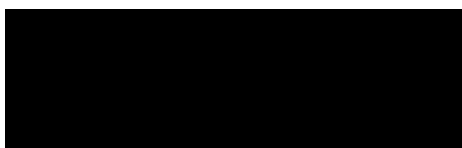


GLOBE VILLAGE  
CHAUSSEE D'ALSEMBERG, 993  
1180 – Uccle

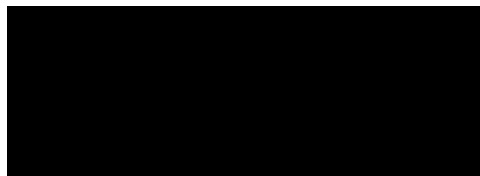
NOTE EXPLICATIVE  
*20 Décembre 2024*

Demande d'un permis d'urbanisme pour  
la transformation d'un bâtiment de bureaux en 7 unités de logement

Demandeur – Maitre d'ouvrage



Architectes

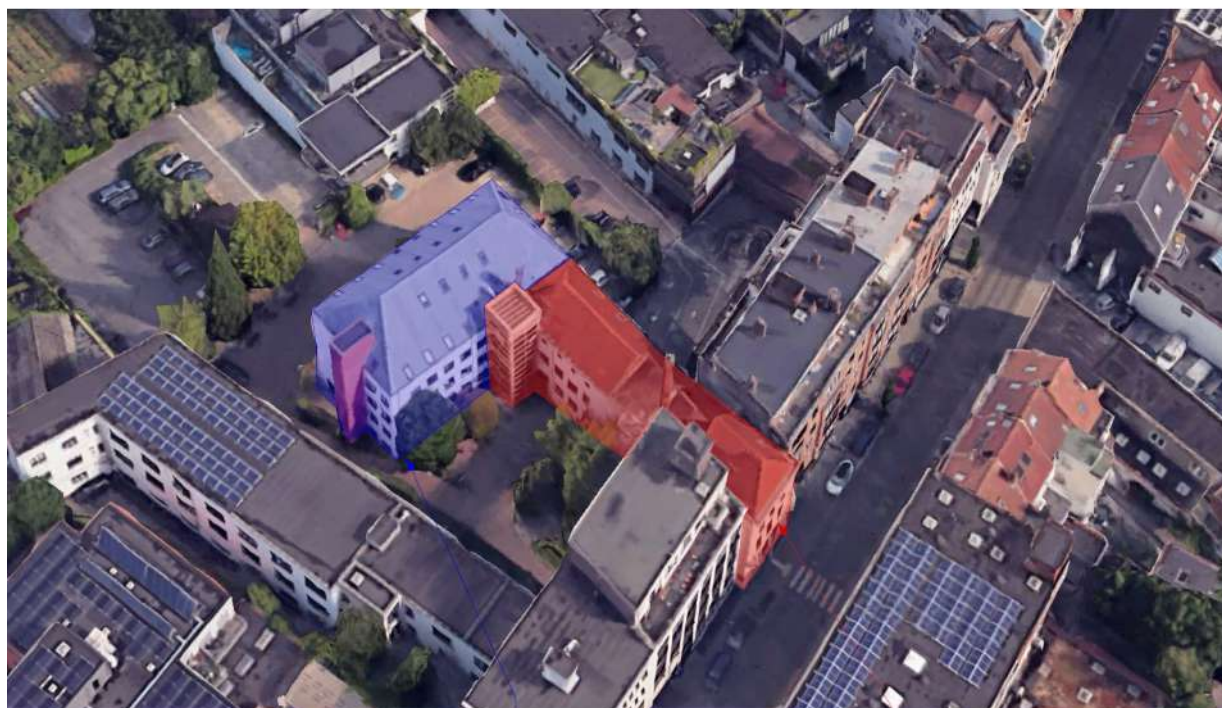


## 0. Situation du bien concerné :

Le bien se situe Chaussée d'Alseberg, 993 à Uccle et fait partie d'un ensemble immobilier aménagé en « centre d'entreprises » connu sous le nom de « Globe Village ». Il est repris plus précisément sur la parcelle cadastrale suivante : 6<sup>ème</sup> division, section A, n°21616 (21616A0089/00R003). Cette parcelle regroupe deux bâtiments contigus. Le premier, sur lequel porte le projet de transformation (coloré en rouge ci-dessous), est implanté à front de rue et orienté perpendiculairement à la chaussée d'Alseberg. Le second (en bleu), implanté en cœur d'îlot, occupe l'espace central du site Globe Village.

Le bâtiment objet de la demande est affecté aux bureaux, il totalise une superficie de 907 mètres carrés hors-sol et il est de gabarit R+2 + toiture à versants. Il prend place sur une portion de la chaussée composée principalement d'immeubles de rapport, de maisons mitoyennes et de grands bâtiments de bureaux à toiture plate.

Il s'implante en mitoyenneté avec les immeubles voisins côté chaussée d'Alseberg de type R+4 à gauche et R+5 à droite. Le bien s'étend vers l'intérieur d'îlot jusqu'à un bâtiment perpendiculaire dont il est le seul mitoyen. Ce bâtiment perpendiculaire en intérieur d'îlot ne fait pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme et disposera de son propre numéro de police.



Non concerné par le présent projet :  
bureaux - affectation conservée.

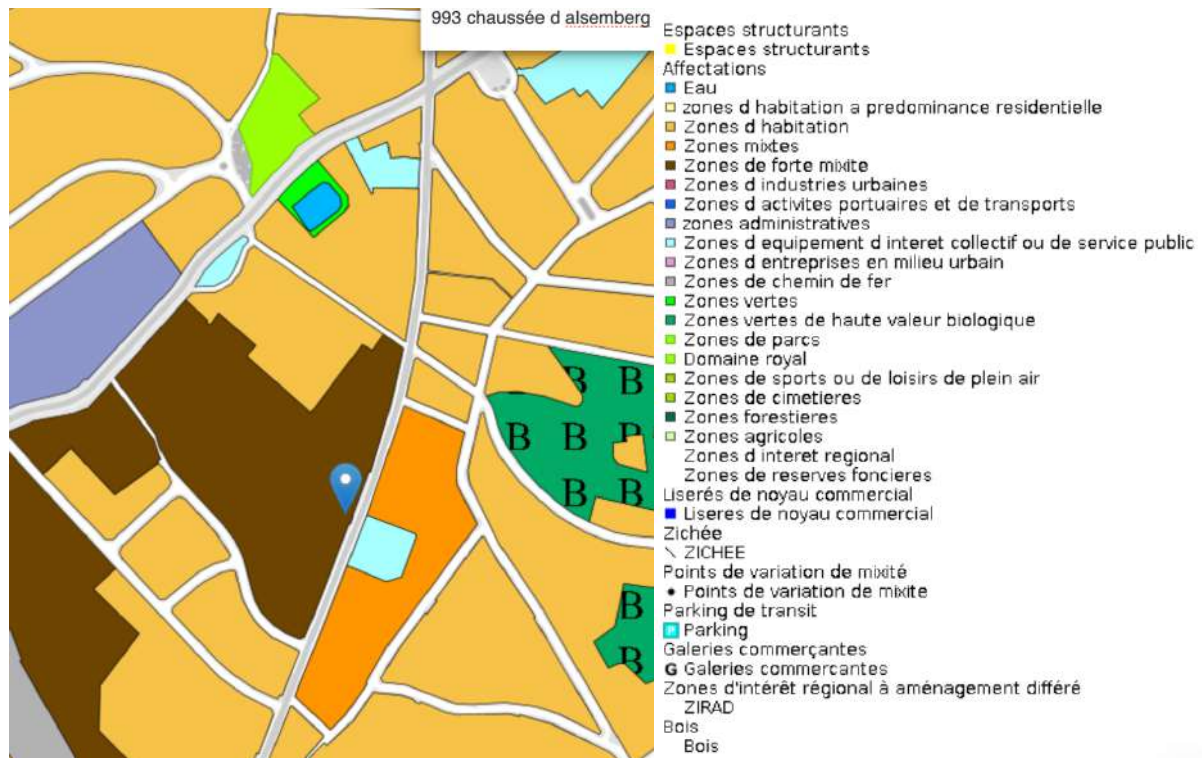
Zone concernée par la présente  
demande de permis d'urbanisme :  
anciens bureaux transformés en  
logements.

L'accès aux différents niveaux du bâtiment 993 est actuellement permis via la cage d'escalier en intérieur d'îlot qui est commune avec le bâtiment mitoyen en fond de parcelle. L'intérieur d'îlot et la cage d'escalier commune sont accessibles depuis la rue par deux porches couverts à gauche et à droite du bien. Un accès au sous-sol est également permis via le porche de droite. Ce porche donne également sur un ancien monte-charge condamné qui desservait les niveaux à rue.



D'après le PRAS ( Plan Régional d'Affectation du Sol), le bâtiment dont il est question pour cette demande de permis d'urbanisme se situe dans :

- Une zone de forte mixité
- Une Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU)



## 0.1 Zone de forte mixité

Voici ce qui est repris sur la plateforme de perspective.brussels concernant les zone de forte mixité :

« 4. Zones de forte mixité

4.1. Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m<sup>2</sup> dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m<sup>2</sup>. »

- ➔ Le site en question n'abrite plus d'activités productives depuis de longues années et accueille de nouvelles habitations qui s'implantent aux alentours. Le projet s'inscrit dans les prescriptions de ladite zone en transformant un bâtiment de bureaux existant sous-utilisé en 7 unités de logement. L'intérieur d'îlot, calme, relativement vert et agréable, est propice à cette affectation.

## 0.2 La Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU)

« La Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) rassemble des quartiers en difficulté où le secteur public renforce ses investissements. Cette zone a été déterminée par la Région de Bruxelles-Capitale en vue d'améliorer la qualité de vie et l'insertion socio-économique des habitants, et de créer une nouvelle dynamique de développement de l'économie locale. Le périmètre de cette zone a été actualisé en 2020. »

- ➔ La transformation de cet immeuble de bureaux en logements augmente l'offre de logements et rend le quartier et l'intérieur d'îlot plus mixtes. Elle pourrait contribuer à revitaliser l'activité locale et renforcer son attractivité en attirant de nouveaux commerces et services de proximité, améliorer la cohésion sociale et redynamiser le quartier en transformant ces espaces de bureaux peu utilisés en des logements de 1 à 4

chambres pouvant accueillir des personnes seules ou des familles, souvent plus impliquées dans la vie de quartier que des entreprises.

### 0.3.Zone de monument classé et inventaire du patrimoine architectural

Le bâtiment numéro 993 faisant l'objet de la présente demande de permis n'est pas repris dans une zone de monument classé.

Il figure par contre dans l'inventaire du patrimoine architectural depuis août 2024 sous le nom de « Ancienne brasserie de l'Ange ». L'inventaire souligne le style éclectique du bâtiment et l'intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique du bien.

### 0.4.Zone inondable



Le projet ne se situe pas dans une zone d'aléas inondables. Le sous-sol est réservé à des espaces techniques et de stockage pour garantir la parfaite salubrité des espaces de vie aux niveaux supérieurs.

## 1. Aspect historique

Le bâtiment est une ancienne brasserie, initialement connue sous le nom de brasserie de l'Ange, plus tard Brasserie Van Haelen. Construit en 1898 par Émile Van Haelen et son épouse Henriette Coche, qui en étaient alors les propriétaires, ce bâtiment remplaçait ou modernisait des installations plus anciennes associées à l'activité brassicole sur ce terrain, qui remontaient au moins au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle.

Comme le montrent les photos Bruciel ci-dessous, la brasserie de l'Ange s'insérait à l'époque dans un environnement bien moins dense et moins urbain :



1953

La brasserie n'a pas résisté à la restructuration de l'industrie brassicole d'après-guerre et a cessé ses activités dans les années 1960. Elle fut liquidée en 1959 avant d'être reprise brièvement par une autre entreprise, puis vendue à une boulangerie industrielle vers 1970.

Transformée en bureaux au cours des années 1980, elle a été rachetée par les propriétaires actuels en 1989 avant d'être rénovée au début des années 2000 dans le cadre du projet « Globe Village ». Lors de cette réhabilitation, l'ensemble du site très minéralisé a été fortement déconstruit et planté pour créer le bel aménagement extérieur verdurisé, agréable et structuré que l'on retrouve aujourd'hui.

Une des forces du projet Globe Village a été de redonner un souffle et air de fraîcheur à cet îlot grâce au projet paysager, tout en mettant en valeur le caractère et le style industriel des bâtiments existants.

Le bâtiment arrière qui occupe une place centrale dans le projet Globe Village a été entièrement rénové afin de rendre les bureaux adaptés aux nouveaux besoins de l'époque. Le bâtiment avant, quant à lui, plus étroit et finalement peu adapté à une affectation de bureau, n'a bénéficié que d'une légère rénovation et manque d'attraits et de qualités spatiales pour retenir et attirer les entreprises aujourd'hui.

Le permis relatif aux travaux mentionnés, remis en 2001, est repris au point « 2. Situation existante de droit » ainsi que dans les documents graphiques (planches P02 à P04).

Le bâtiment conserve ses caractéristiques de style industriel telles que des façades en briques apparentes et des grandes fenêtres typiques des constructions industrielles de cette époque. La façade à rue en briques et les éléments en ferronneries ont entre-temps été peints en blanc, avec un soubassement peint en gris.

La maison attenante à la brasserie, construite parallèlement à celle-ci par les propriétaires de l'époque, a été démolie entre les années 70 et 90.



1968



1968



1968

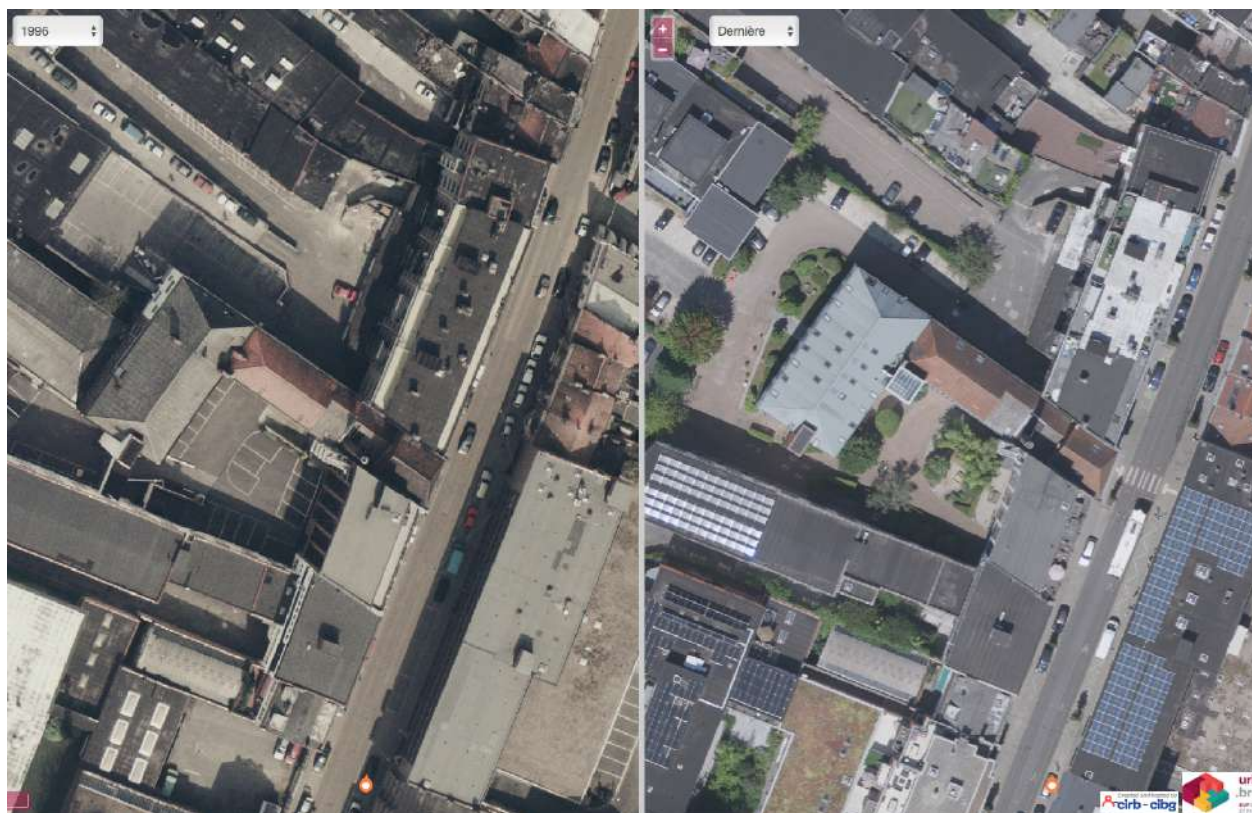


1968



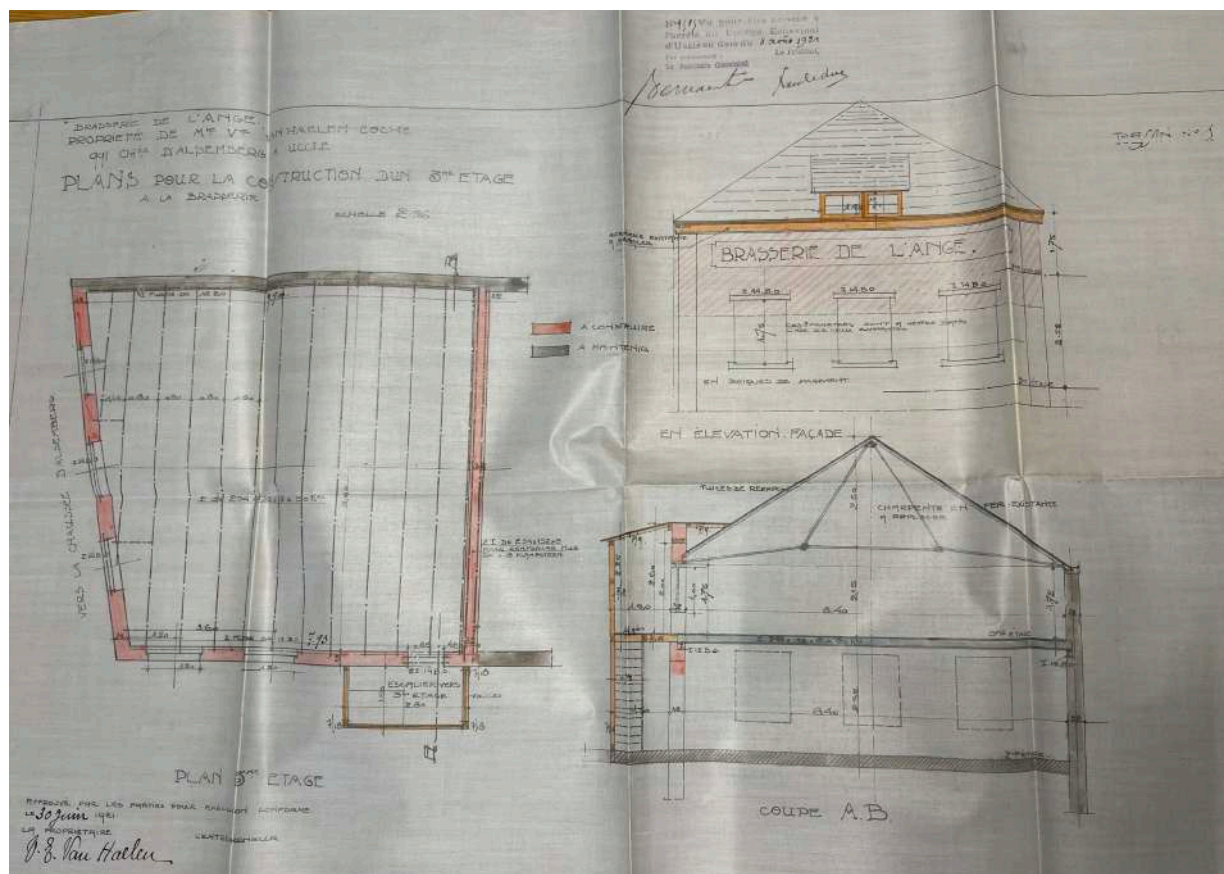
1971

L'intérieur d'îlot a été dédensifié et verdurisé après l'acceptation d'un permis d'urbanisme en 2001, remis par les propriétaires actuels. Il présentait en effet des sols imperméables et un bâtiment supplémentaire en 1996.



## 2. Situation existante de droit

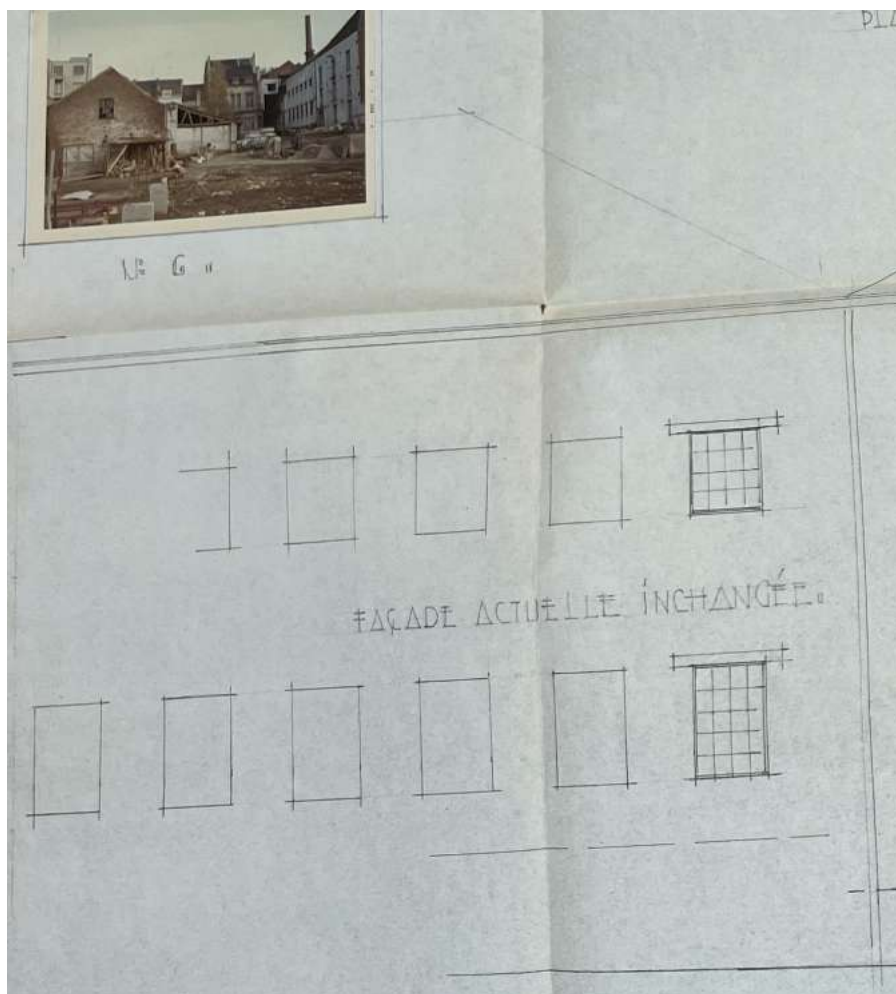
Nous ne disposons pas des plans d'archives de la construction en 1898. Les plans les plus anciens dont nous disposons sont ceux d'un permis d'urbanisme en 1921 pour surélever le bâtiment à rue d'un étage sous les combles (de R+2 à R+2 + combles). Ce permis est le seul document sur lequel une partie de la façade à rue est dessinée :



Permis d'urbanisme de 1921

Un permis a été remis en 1969 pour le bâtiment mitoyen en cœur d'îlot ne faisant pas l'objet de la présente demande de permis :





Suite à la consultation des plans d'archives, la façade avant complète et la division de ses châssis ne figurent dans aucun des permis d'urbanisme. Une photo de 1969 montre cependant la division et la teinte en bois naturel des châssis de l'époque, probablement d'origine :



En 2001, un permis d'urbanisme est remis par les propriétaires actuels. Celui-ci porte sur la rénovation du bâtiment de bureaux et de ses façades, ainsi que sur le bâtiment de bureaux voisin qui ne fait pas partie de la présente demande. Conscients de la valeur patrimoniale du bâtiment, les propriétaires réalisent une rénovation visant à préserver le bâti existant tout en les adaptant les bureaux afin de les rendre fonctionnels et conformes suivant les normes de l'époque :



Ce permis a notamment permis de reverduriser l'intérieur d'îlot qui était auparavant entièrement minéralisé. Cet espace devient un espace partagé plus perméable et végétalisé, grâce à la plantation de plusieurs espèces d'arbres et de plantes.



### 3. Situation existante de fait :

Le bâtiment 993 n'a plus subi de travaux ni de changement d'affectation depuis le dernier permis d'urbanisme remis en 2001. Il accueille actuellement des plateaux de bureaux sous exploités qui peinent à attirer des entreprises car la disposition du bâtiment ne se prête pas aux besoins actuels. La rénovation réalisée à l'époque se concentrait principalement sur le second bâtiment en cœur d'îlot, qui ne fait par conséquent pas l'objet de la présente demande.

La situation actuelle, pré existante au projet proposé dans cette note, présente certaines différences avec les permis d'urbanisme remis précédemment ou avec le bâtiment d'origine constaté sur les photos des années 60. En effet, bien que nous ne possédions pas de plans d'archives nous informant de la division et de la couleur d'origine des châssis pour la façade avant, une photo datant de 1969 (cfr plus haut - point 2 de la présente note) montre que les châssis de l'époque du R+1 et du R+2 en bois naturel (ou de teinte brune) présentaient une division légèrement différente qui a été simplifiée dans le dessin des châssis actuels. Ceux-ci sont actuellement en bois peint dans la teinte gris anthracite. Le façade en briques, actuellement peinte en blanc à l'exception de son soubassement gris anthracite présentait probablement à l'origine des briques apparentes de teinte brune / rouge. La façade nord présente quant à elle des châssis gris anthracite plus récents qui n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et ne respectent pas la division d'origine.

Suivant le bureau d'étude en stabilité du projet, Forme et Structure, la grande cheminée existante en briques du projet, vestige du passé industriel du site, ne peut être conservée. En effet, celle-ci, dont la base prenait appui sur le plancher du deuxième étage, présente une inclinaison importante, témoignant d'un déséquilibre structurel préoccupant. Les joints des briques, fortement dégradés, affaiblissent encore davantage le corps de la cheminée, déjà fragilisé. Ce déséquilibre est exacerbé par l'absence de l'embase du corps, supprimée depuis longtemps, privant la cheminée d'un contrepoids essentiel pour assurer sa stabilité. Une aggravation de cette inclinaison pourrait entraîner un déséquilibre irréversible, provoquant un effondrement du corps de la cheminée. Ce risque est particulièrement accru en cas de tempête, où les pressions du vent et les effets dynamiques amplifient les poussées horizontales, déplaçant les forces au-delà de la zone stable. Les solutions techniques envisagées, comme redresser ou stabiliser la cheminée avec des tendeurs, ne sont pas réalisables en raison de l'absence de points d'ancrage résistants sur la toiture. Par conséquent, pour garantir la sécurité des habitants et du site, le projet prévoit son démontage afin de prévenir un effondrement accidentel. Une note spécifique à ce sujet, rédigée par l'ingénieur stabilité susmentionné, est jointe à la présente demande de permis.





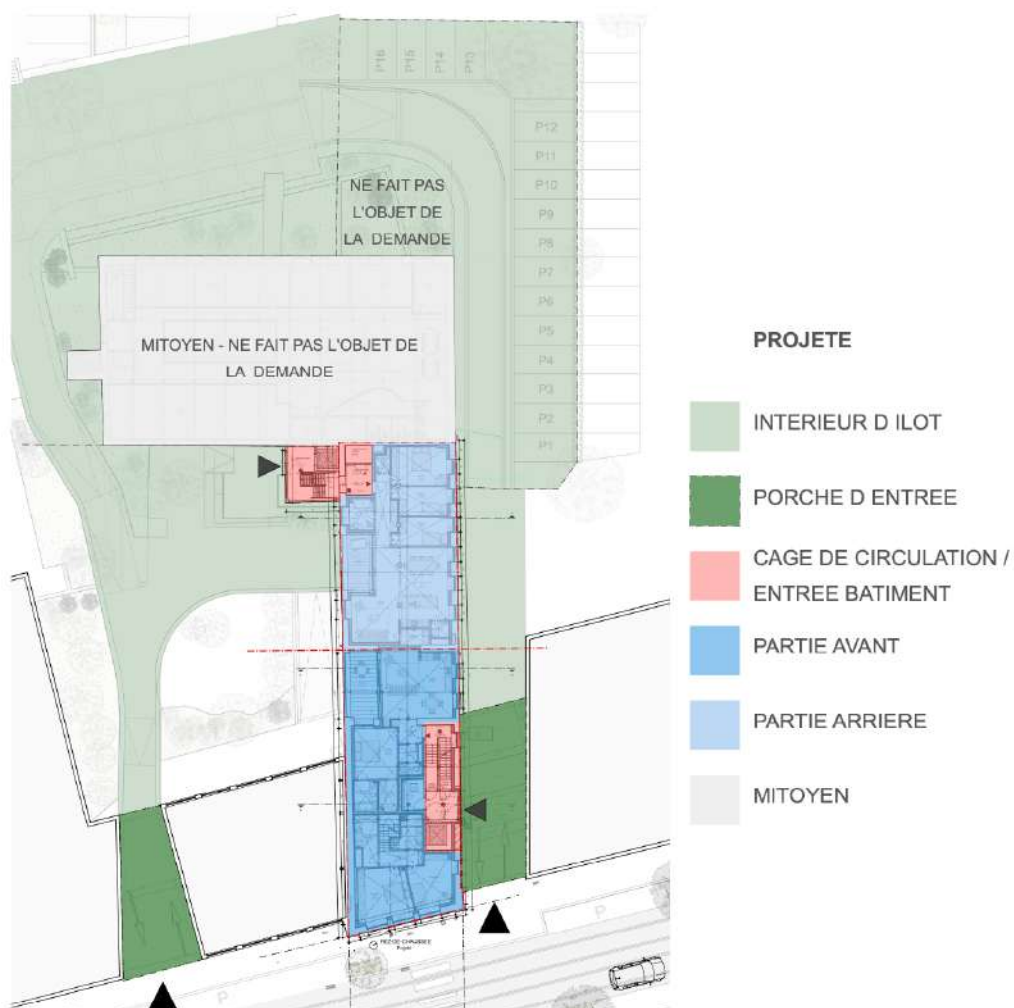
#### 4. Objet de la demande :

Le projet ne concerne que l'un des deux bâtiments de la parcelle, celui en cœur d'îlot n'étant pas modifié.

Il a pour ambition de rénover en profondeur et de transformer cet ensemble de bureaux en 7 unités de logement, favorisant une plus grande mixité au sein de l'intérieur d'îlot. Les logements proposés présentent des typologies différentes :

- 1 appartement 1 chambre
- 1 appartements 2 chambres
- 4 appartements 3 chambres
- 1 appartement 4 chambres

Le bâtiment est divisé en deux parties : la première, située côté chaussée d'Alseberg, jouira d'un accès direct via le porche côté mitoyen droit (numéro 985). Pour ce faire, un hall commun est créé au même niveau que la rue côté porche afin de desservir les 4 appartements de la partie avant. La deuxième partie du bâtiment, côté intérieur d'îlot, partage la même cage d'escalier que le bâtiment mitoyen de bureaux et compte 3 appartements. Cette cage d'escalier existante, à l'articulation entre le projet et le bâtiment mitoyen en cœur d'îlot, est accessible via les deux porches extérieurs communs situés côté rue à gauche et à droite du projet, qui constituent deux servitudes de passage. Le sous-sol est accessible depuis les deux accès précités et présente des locaux communs, les locaux techniques et les caves des appartements.



Les gabarits des bâtiments mitoyens de type R+4 à gauche et R+5 à droite permettent la création d'une rehausse de la partie avant côté chaussée afin de bénéficier d'un étage supplémentaire. La corniche de cette rehausse s'aligne au mur mitoyen existant tandis que le faite de sa toiture à versant s'aligne au niveau du mitoyen le plus élevé. Cette extension prend place en retrait par rapport à la façade d'origine, ne la rendant que très peu visible depuis l'espace public en contrebas. Elle respecte la typologie d'origine en conservant une toiture à 3 versants dans le même esprit que la toiture existante.

La rehausse permet de densifier le bâtiment et d'aménager un duplex 2 chambres sans empiéter sur l'espace au sol, préservant ainsi les espaces verts ou communs de l'intérieur d'îlot.

La partie arrière du bâtiment n'est pas rehaussée et conserve également une toiture à versant afin de respecter la typologie historique. Une lucarne est aménagée sur la façade nord afin de permettre l'évacuation du logement du dernier étage en cas d'incendie.

Tous les logements bénéficient d'un espace extérieur privatif confortable grâce à la création de terrasses ou de loggias sur la façade exposée sud qui donne sur l'intérieur d'îlot. Les loggias permettent également d'amener davantage de lumière naturelle dans les logements qui profitent tous de plusieurs orientations.

Le projet profite de l'intérieur d'îlot qui est en copropriété et offre des espaces extérieurs partagés et végétalisés.

La division du bâtiment dont il est question, de 1600 mètres carrés, se composera comme suit :

- Sous-sol :

Rangement vélos, caves / buanderies des appartements, locaux compteurs, cabine haute tension, local entretien, local poubelles commun, citerne de 8 000 litres et citerne de temporisation de 17,5m<sup>3</sup>/h.

- Rez-de-chaussée :

Partie avant côté chaussée :

Au rez-de-chaussée, création d'un hall commun au même niveau que la rue grâce à l'adaptation du plancher, cage d'escalier commune et nouvel ascenseur dans l'ancienne trémie du monte-charge afin de desservir les différents niveaux. Un rangement poussettes commun est accessible via le hall commun côté porche.

Un premier duplex 4 chambres de 221,4 m<sup>2</sup> bruts (appartement n°1) s'étend depuis le rez-de-chaussée jusqu'au premier étage avec un accès depuis le palier du premier étage. Cet appartement de 4 grandes chambres jouira d'une loggia extérieure du côté de l'intérieur d'îlot. Un appartement 1 chambre de 79,6 m<sup>2</sup> bruts (appartement n°2) est accessible depuis le premier palier de la cage d'escalier commune et bénéficie lui aussi d'un espace extérieur généreux.

Partie arrière côté intérieur d'îlot :

L'accès à un appartement 3 chambres (appartement n°3), côté intérieur d'îlot, est permis depuis la cage d'escalier partagée avec le bâtiment mitoyen de bureaux. Cet appartement présente 127,81 m<sup>2</sup> bruts. Il profite également d'un espace extérieur.

- 1<sup>er</sup> étage :

Partie avant côté chaussée :

Comme indiqué précédemment, l'accès au duplex 4 chambres est donné depuis le hall commun situé au premier niveau du bâtiment et communique avec le rez-de-chaussée grâce à un escalier privatif.

Partie arrière côté intérieur d'îlot :

Un deuxième appartement 3 chambres de 128,4 m<sup>2</sup> bruts (appartement n°4) prend place dans la partie arrière du bâtiment.

- 2<sup>ème</sup> étage :

Partie avant côté chaussée :

Un appartement 3 chambres de 144,34 m<sup>2</sup> bruts (appartement n°5) est accessible depuis la cage d'escalier commune côté rue. Il profite d'un grand espace extérieur.

Partie arrière côté intérieur d'îlot :

Côté intérieur d'îlot, un appartement 2 chambres de 133 m<sup>2</sup> bruts (appartement n°6) bénéficie également d'une loggia extérieure. Cet appartement, situé sous la toiture, profite d'une hauteur généreuse et d'un apport de lumière supplémentaire grâce aux fenêtres de toit.

- 3<sup>ème</sup> étage :

Partie avant côté chaussée :

Un duplex 2 chambres de 177,52 m<sup>2</sup> bruts (appartement n°7) s'organise sur les deux derniers étages, le dernier étant permis grâce à la création de la rehausse. Il profite d'un espace extérieur au 3<sup>ème</sup> étage.

Partie arrière côté intérieur d'îlot :

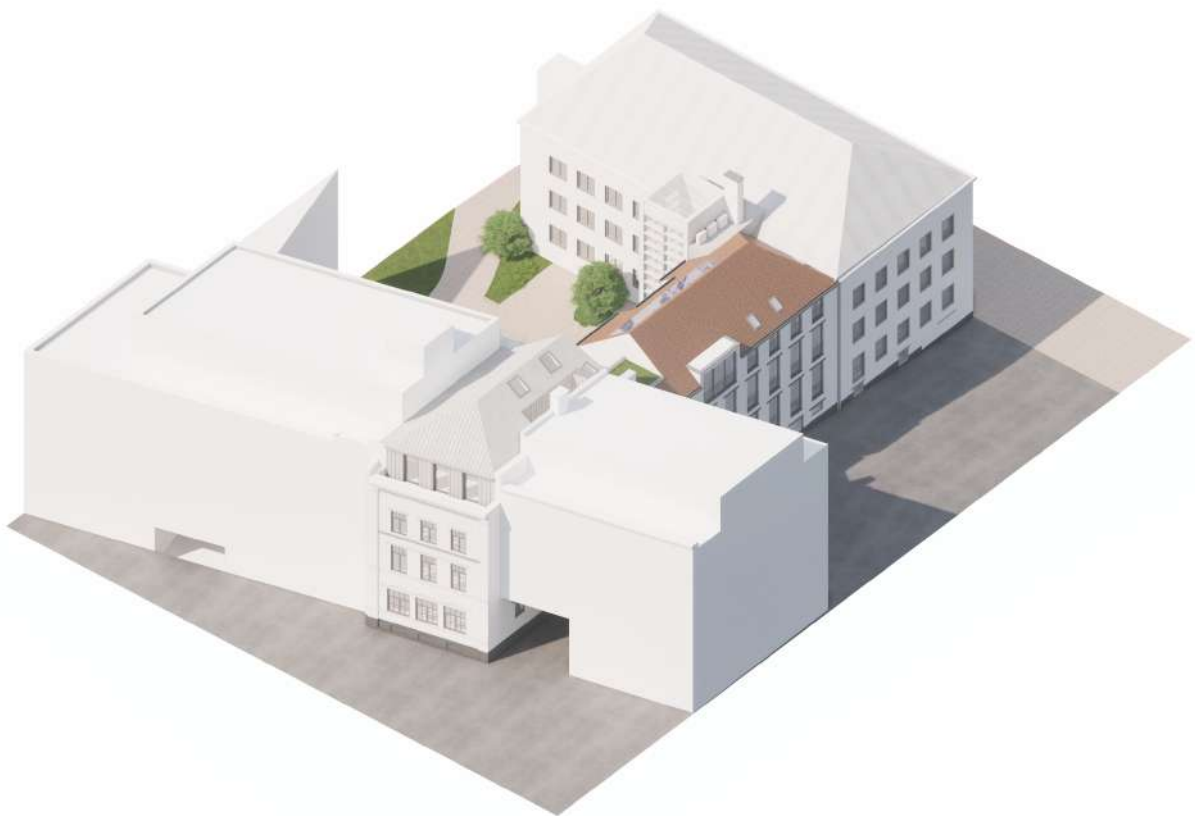
La partie arrière du bâtiment conserve la charpente d'origine en bois et ne bénéficie pas d'un troisième niveau.

- 4<sup>ème</sup> étage (combles) :

La rehausse du bâtiment côté façade avant permet d'intégrer l'espace de séjour du duplex sous les combles. Cet espace communique avec l'espace de cuisine / salle à manger de l'étage inférieur qui profite d'une double hauteur.

Cette demande de permis intègre les éventuelles nécessités de remplacement des éléments structurels détériorés mis à jour lors des travaux.

## 5. Description détaillée





Dans son ensemble, le projet propose d'adapter habilement cet immeuble de bureaux à sa nouvelle affectation tout en le mettant en conformité avec les normes actuelles, sans pour autant dénaturer l'aspect et le caractère du bâtiment d'origine. Des toitures à versant sont choisies afin de respecter autant que possible la typologie architecturale initiale. Une isolation par l'intérieur est mise en place afin de conserver l'aspect extérieur des façades en briques. Le bâtiment, de par son passé industriel, ne présente que quelques éléments de petit patrimoine intérieur tels que les colonnes métalliques ou la charpente en bois de la partie arrière du bâtiment qui sont conservés et mis en valeur dans le projet. Cependant, il ne présente ni revêtement de sol remarquable, ni cheminées intérieures ou décors d'origine comme cela peut être le cas dans les maisons bruxelloises de l'époque.

En plan, le bâtiment s'organise sur des plateaux relativement libres et ouverts avec des espaces de service en son centre. Le bâtiment, d'une largeur de 9 mètres et d'une longueur de 39m s'étend depuis la rue jusqu'à l'intérieur d'îlot. L'accès à tous les étages est permis actuellement par la cage d'escalier commune située à l'articulation avec le bâtiment mitoyen de bureau en intérieur d'îlot. Notre projet conserve cet accès afin de desservir la partie arrière du bâtiment et prévoit une deuxième entrée côté rue, grâce à la création d'un nouveau plancher au même niveau que le porche couvert situé à droite de la façade.

Au rez-de-chaussée, une nouvelle porte d'entrée vitrée sur la façade nord permet d'accéder au premier hall commun depuis le porche extérieur situé à droite du projet. Cette nouvelle entrée, au même niveau que la rue, dessert un hall commun avec un local poussettes et un nouvel ascenseur qui profite de la trémie de l'ancien monte-charge. Ce hall donne accès à une cage d'escalier séparée desservant les étages, ainsi qu'à un escalier desservant le sous-sol. Ce dernier couvre la même surface que le rez-de-chaussée. Dans l'esprit du plan « Good Move », porté par la région bruxelloise et par la commune d'Uccle, nous réservons une partie du sous-sol à l'aménagement de deux locaux vélos, accessibles

depuis l'escalier et grâce à l'ascenseur, pour inciter les habitants de l'immeuble à privilégier la mobilité douce. Ces espaces prévoient 14 emplacements vélos pour les 7 appartements. Chaque logement disposera d'une à plusieurs belles caves de rangement privatives pouvant servir d'espace de stockage ou éventuellement accueillir leur buanderie individuelle / des vélos / trottinettes supplémentaires (10 caves privatives pour les 7 logements). En complément, le sous-sol reprend les compteurs communs, une cabine haute tension préexistante ainsi qu'un local poubelles et d'entretien. Le plancher du hall commun au rez-de-chaussée ayant été réalisé au même niveau que la rue, un vide technique est aménagé sous celui-ci au sous-sol en raison de la faible hauteur sous plafond à cet endroit. L'implantation d'une citerne de temporisation profite de ce vide technique et permet, avec la citerne de 8 000 litres implantées en sous-sol également, la récupération des eaux de pluie pour le projet.

Le premier appartement du projet (appartement n°2 dans les plans), d'une superficie de 79,6 m<sup>2</sup> bruts, s'organise sur deux niveaux et compte 4 chambres. Au rez-de-chaussée, côté façade avant, prennent place deux chambres, un local technique / buanderie ainsi qu'une première salle de douche. La hauteur de fenêtre côté façade avant, à plus de 1,6m de hauteur du trottoir, permet d'éviter des vues directes par rapport au logement et une mise à distance de l'espace public. Un escalier privatif mène au premier étage où se trouvent deux chambres supplémentaires, une deuxième salle d'eau, ainsi que le hall de nuit et le hall d'entrée du logement. L'accès à ce logement est donné par le hall commun du premier étage. Les espaces de vie, de taille généreuse, s'organisent autour de la loggia côté intérieur d'îlot qui est exposée sud-ouest. Cette loggia, créée sur une façade à l'origine peu percée, permet un apport important de lumière naturelle grâce à la création de baies vitrées. D'une belle surface, elle profite du calme de l'intérieur d'îlot.

Le second appartement (appartement n°1 dans les plans), de 221,4 m<sup>2</sup> bruts, présente 1 chambre et est accessible depuis le premier palier de la cage d'escalier commune située côté façade avant. En effet, le plancher d'origine du rez-de-chaussée se trouve à une hauteur plus élevée que le hall commun créé au même niveau que le trottoir. Le hall d'entrée distribue la chambre, un local technique et une toilette séparée ainsi que l'espace de séjour. Ce dernier profite également d'une terrasse extérieure donnant sur l'intérieur d'îlot. La chambre profite d'une salle de bain et d'un grand dressing séparé.

Le troisième appartement au rez-de-chaussée (appartement n°3), de 127,8 m<sup>2</sup> bruts, se situe dans la partie arrière du projet, en intérieur d'îlot. L'accès à celui-ci est permis grâce à la cage de circulation existante vitrée située en intérieur d'îlot qui est en commun avec le bâtiment voisin. Cet appartement 3 chambres présente un hall d'entrée desservant les espaces de nuit ainsi qu'une salle de bain et un WC séparé. L'allège des fenêtres de la façade nord sont abaissées, sans modification du linteau, dans un souci de respect d'une surface nette éclairante qui soit supérieure à 1/5ème de la surface au sol pour les chambres secondaires. La première chambre, d'une surface nette de 14 mètres carrés, présente une surface nette éclairante légèrement en deçà de ce qui est requis par le RRU (titre 2 article 10 éclairage naturel : 2,4 m<sup>2</sup> de surface éclairante nette au lieu de 2,8 m<sup>2</sup>). Le grand séjour ouvert et organisé en traversant donne également accès à une loggia, orientée sud.

Un appartement de même typologie et de surface similaire prend place à l'étage supérieur (appartement n°4), au R+1, à la différence que cet appartement bénéficie d'une salle de douche supplémentaire attenante à la chambre principale. Tout comme à l'étage inférieur, les allèges sont baissées afin de bénéficier de davantage de lumière naturelle. L'espace de vie bénéficie d'une double orientation grâce aux fenêtres de la façade nord et de la façade sud qui permettent des vues sur l'intérieur d'îlot.

Au deuxième étage se trouve un appartement 3 chambres de 144,34 mètres carrés bruts côté chaussée d'Alseberg (appartement n°5). Les espaces de vie s'organisent autour de la grande terrasse d'une vingtaine de mètres carrés côté intérieur d'îlot tandis que les espaces de nuit prennent place côté façade

avant. Les espaces de service (sanitaires, local techniques, toilettes, dressing, etc.) sont aménagés dans la partie centrale de l'appartement, entre les espaces de vie et de nuit. Une chambre supplémentaire, convertible en bureau, prend place derrière la cuisine côté terrasse. La chambre principale profite d'une salle d'eau privative tandis que les deux chambres secondaires partagent une salle de douche. Une poutre en métal existante, à une hauteur très basse de 2,08 m, est démontée afin de placer une nouvelle poutre à une hauteur plus importante pour permettre d'avoir minimum 2,5 mètres de hauteur sous plafond. La petite toiture en tôles ondulées au-dessus de la cuisine est remplacée par une toiture verte.

Au même niveau, côté intérieur d'îlot, un appartement 3 chambres de 133 mètres carrés bruts prend place sous la toiture à versant en tuiles rouge (appartement n°6). La conservation de la typologie du bâtiment existant à versant permet de profiter d'une hauteur généreuse et de la charpente en bois existante qui reste apparente. La création de fenêtres supplémentaires sur la façade nord, de même largeur que les autres baies de la façade, permet de créer des vues directes depuis les chambres en respectant la trame d'origine de la façade. Des fenêtres de toit sont proposées dans la toiture à versant afin de bénéficier d'un apport supplémentaire de lumière naturelle dans les chambres. Une lucarne est aménagée sur la façade nord afin de permettre l'évacuation de ce logement en cas d'incendie, les autres fenêtres de la façade nord ne pouvant être considérées comme une évacuation de secours en raison de leur hauteur plus réduite. Cette lucarne, située à plus de 7 mètres du bâtiment voisin le plus proche, permet un apport de lumière plus important dans l'espace de séjour. La division du châssis de ce chien assis reprend la trame de la façade afin de s'intégrer harmonieusement à celle-ci.

L'intégration de renforts structurels a été étudiée avec un bureau de stabilité afin de conserver la charpente en bois existante tout en permettant la création de la loggia et de la lucarne. Une jambe de la charpente est retirée devant la fenêtre de la chambre 2 pour avoir une vue directe dégagée, mais la ferme est conservée et soutenue au moyen d'une poutre en bois.

La terrasse extérieure, creusée dans la toiture, bénéficie d'une belle orientation sud-ouest.

Enfin, sur le palier du troisième étage du bâtiment, côté façade avant, l'entrée du dernier logement est aménagée. Ce duplex de 177,52 mètres carrés bruts est permis grâce à la création d'une rehausse en structure bois. De cette manière, l'appartement se développe sur le 3ème et le 4ème étage nouvellement créé grâce à un escalier privatif. L'espace de séjour du duplex sous les combles communique avec l'espace de cuisine et salle à manger de l'étage inférieur qui profite d'une double hauteur. La façade arrière de la rehausse, largement vitrée côté intérieur d'îlot, permet des vues dégagées sur le site. L'espace cuisine et salle à manger profite d'une vaste terrasse exposée à l'ouest qui contribuera à améliorer la qualité de vie des futurs habitants. Celle-ci ne permet pas de vues droites et obliques grâce à la rehausse du mitoyen à une hauteur de 190 cm. Cet espace extérieur constitue également une zone de recul entre les espaces de vie de ce logement et le logement voisin en contrebas. De grands velux supplémentaires sont proposés pour offrir davantage de lumière naturelle au séjour.

Les espaces de nuit et sanitaires de ce duplex sont aménagés côté façade avant, quelques marches au-dessus du plancher d'origine du troisième étage. Cette légère surélévation du plancher permet que le mur de la façade avant constitue un garde-corps de bonne hauteur pour la petite terrasse des chambres, la rehausse étant créée à distance de la façade avant pour être la moins visible possible depuis la rue. Les chambres bénéficient de cette manière de vues dégagées sur l'extérieur et d'un petit balcon. Deux zones de recul, végétalisées, sont aménagées pour respecter les reculs légaux en matière de vues droites et obliques par rapport aux mitoyens. Le plancher d'origine sera conservé sous ces espaces afin de permettre une réversibilité.

Chaque logement bénéficie d'une buanderie faisant office de local technique ou d'un local technique séparé afin d'accueillir les machines à laver, les machines de ventilation double-flux et les pompes à chaleur individuelles des logements. Le choix des techniques est explicité plus bas au point 7. Techniques.

Afin d'éviter un impact visuel depuis la rue, une plateforme est créée en creusant la toiture à versant de la rehausse au-dessus de la cage d'escalier et de l'ascenseur, au même niveau que le plancher du quatrième étage, afin d'y placer les 4 unités extérieures des pompes à chaleur des logements de la partie avant. Leur implantation en toiture permet de conserver le gabarit à versant et de respecter l'aspect esthétique de la rehausse, des impératifs techniques empêchant leur implantation en intérieur d'îlot (distance maximum à respecter depuis les logements). Une paroi acoustique a été élaborée sur le côté latéral de la plateforme en concertation avec un acousticien afin d'éviter toutes nuisances acoustiques avec les voisins. Les pompes à chaleur choisies ne sont pas soumises à permis d'environnement. Cette plateforme est accessible depuis une trappe avec échelle escamotable depuis le hall commun du troisième étage.

Une plateforme était déjà présente sur la toiture du bâtiment mitoyen de bureaux en intérieur d'îlot, accessible depuis une trappe dans la cage d'escalier commune. Cette plateforme est prolongée côté façade sud, sur la toiture arrière du bâtiment de logements et est dissimulée derrière la cage d'escalier commune. Celle-ci accueille les 3 dernières unités extérieures de pompes à chaleur des logements situés dans la partie arrière du bâtiment.

Un soin particulier a été apporté à l'implantation de ces unités extérieures de pompes à chaleur afin de respecter impératifs techniques, esthétiques et acoustiques.

En complément aux emplacements vélos prévus au sous-sol, 16 emplacements pour les voitures sont présents sur la parcelle, dont 7 pour les futurs habitants. 4 de ces emplacements sont équipés d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Le site ayant été fortement végétalisé par le propriétaire actuel lors du permis d'urbanisme remis en 2001, une amélioration des abords du bâtiment n'est pas envisagée dans la présente demande. En effet, l'intérieur d'îlot, initialement essentiellement composé de places de parkings et d'un revêtement de sol imperméable, a depuis été adapté par un bureau de paysagistes afin d'y créer un espace partagé et d'y intégrer diverses essences d'arbres et de plantations.

En résumé, le projet propose, dans le respect du bâtiment patrimonial, de ses éléments historiques et de sa typologie d'origine, l'aménagement de 7 logements de qualité et aux normes actuelles. Chaque appartement bénéficie minimum d'un espace extérieur de taille généreuse, notamment grâce aux loggias creusées dans la façade sud du projet. La rehausse du bâtiment, en retrait de la chaussée d'Alseberg, permet de densifier le bâtiment sans l'étendre au sol ou dénaturer celui-ci. Une rehausse en cœur d'îlot n'a pas été envisagée afin d'éviter des vis-à-vis trop importants avec les parcelles voisines et de conserver le gabarit historique et la charpente en bois d'origine présente dans la partie arrière du projet.

## **6. Matériaux**

### Façade avant (façade est) :

Côté rue, le projet ne prévoit pas de modifier la façade existante en briques peintes en blanc, ni le soubassement gris anthracite et les châssis existants double vitrage en bois gris anthracite, ces derniers étant en bon état. La présente demande de permis sollicite cependant la mise en conformité de cette façade. En effet, bien que nous ne possédions pas de plans d'archives nous informant de la division et de la couleur d'origine des châssis pour cette façade, une photo datant de 1969 (cfr plus haut - point 2 de la présente note) montre que les châssis du R+1 et du R+2 en bois naturel (ou de teinte brune)

présentaient une division légèrement différente qui a été simplifiée dans le dessin des châssis actuels ainsi que des briques apparentes de teinte brune / rouge.

Une restauration et une mise en peinture de la corniche existante de teinte grise anthracite sont prévues. Un nettoyage de la façade est envisagé, mais le projet conserve la façade en briques peintes ainsi que les éléments d'origine apparents (linteaux, ferronneries , etc.).

Au-dessus du niveau de la corniche existante, la rehausse en zinc du projet prend place en retrait par rapport à la façade d'origine. Celle-ci présente 3 versants afin que sa volumétrie respecte celle d'origine. Ce retrait et la hauteur à laquelle celle-ci est réalisée ne la rend que très peu visible depuis l'espace public en contrebas. La rehausse se démarque de la façade d'origine de par sa matérialité en zinc gris. La structure est en bois afin de privilégier un matériau léger à faible empreinte carbone et de contribuer à des objectifs de développement durable et à la réduction des émissions de CO2. Les châssis de cette dernière sont prévus gris anthracite afin de former un ensemble cohérent et harmonieux avec la façade.

Un nettoyage de la façade avant est envisagé.



#### Façade latérale extérieur d'îlot (façade nord) :

La façade nord présentait une division de châssis qui n'avait pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et ne respectait pas la division d'origine. Le projet prévoit de supprimer les allèges de la majorité de ces

châssis et de les remplacer par de nouveaux châssis en aluminium de teinte gris anthracite. Ceux-ci présenteront un double vitrage et seront plus efficaces thermiquement. La suppression des allèges permet d'apporter davantage de lumière dans les chambres des appartements. Au deuxième étage, de nouvelles fenêtres, de même largeur que les fenêtres existantes, sont créées afin de bénéficier de vues directes sur l'extérieur depuis les chambres d'un appartement. De fins garde-corps métalliques, de la même teinte que les fenêtres, sont dessinés en façade. Une lucarne est aménagée au deuxième étage et constitue la seconde voie d'évacuation du logement pour les services incendie, la première étant la cage d'escalier commune. Les fenêtres de cette lucarne, situées à plus de 7 mètres du bâtiment voisin le plus proche, reprennent la trame de la façade afin de s'intégrer harmonieusement à celle-ci. La face avant de ce chien assis est en briques blanches identiques à la façade nord et reprend un cimentage blanc sur l'imposte.

Au rez-de-chaussée, la porte d'accès de l'ancien monte-charge et la porte d'accès au sous-sol ne sont pas des châssis d'origine et ne sont pas conservées. Une nouvelle porte d'entrée est créée afin d'accéder au bâtiment depuis le porche d'entrée.

La corniche en bois, en bon état apparent, ne sera pas modifiée mais éventuellement repeinte dans la même teinte gris anthracite.

A l'exception d'un petit pan de toiture verte à la jonction entre la partie avant et arrière du projet, une toiture à versant en tuiles est préservée sur la partie arrière du projet afin de respecter la typologie historique du bien et une harmonie avec le bâtiment mitoyen en intérieur d'îlot.





Façade latérale intérieur d'îlot (façade sud) :

Cette façade avait fait l'objet du dernier permis de 2001. Le projet prévoit le remplacement des châssis existants par des châssis en aluminium de la même teinte gris anthracite et de la même division. Les loggias présentent des châssis en aluminium de teinte gris anthracite également afin de conserver une élévation cohérente.

La façade devant la terrasse du deuxième étage (appartement 5), côté façade avant, présente un crépis blanc au-dessus du nouveau châssis coulissant afin de former un ensemble uniforme avec la façade en briques blanches.

De même que pour la façade nord, la corniche en bois, en bon état apparent, ne sera pas modifiée mais repeinte suivant la nécessité dans la même teinte gris anthracite.



Hormis pour la rehausse de la partie avant du bâtiment qui présente une isolation entre et devant les montants de la structure en bois, l'isolation de toutes les façades est prévue par l'intérieur avec des matériaux écologiques performants afin de conserver les éléments d'origine apparents tels que les briques, les seuils, les linteaux et les ferronneries, et ainsi préserver l'aspect patrimonial du bâtiment.

Toiture :

Au contraire de la rehausse en façade avant qui présente une matérialité en zinc, la toiture du reste du bâtiment présente de nouvelles tuiles de teinte rouge. Une isolation par l'extérieur est prévue pour la toiture en tuiles à l'arrière du bâtiment afin de conserver la charpente existante apparente en bois. La petite toiture en tôles ondulées est remplacée par une toiture verte.

Une isolation de la toiture de la rehausse est également prévue avec des matériaux écologiques.

#### Cheminée existante :

Tel qu'expliqué plus haut, la cheminée industrielle en briques ne peut être conservée en raison de son inclinaison importante et de son déséquilibre structurel. Pour assurer la sécurité, le projet prévoit son démontage, comme recommandé dans la note d'un ingénieur stabilité jointe à la demande de permis.

## **7. Techniques Spéciales et performance Énergétique du Bâtiment**

Les techniques spéciales et les performances énergétiques du projet ont été étudiées avec un bureau d'étude spécialisé afin d'intégrer les techniques et matériaux adaptés dès la conception du projet.

Après avoir effectué les calculs nécessaires à la détermination de la nature PEB des travaux du projet, il apparaît que les unités 1 à 6 sont en rénovation lourde et que l'unité 7 est une unité neuve. Le formulaire PEB adéquat est joint à la présente demande.

Tel qu'indiqué ci-dessus, les façades du projet (hormis la surélévation du bâtiment) sont isolées par l'intérieur afin de conserver l'aspect architectural extérieur. L'usage de matériaux isolants naturels a été étudié pour respecter les exigences de performance énergétique du bâtiment. La structure en bois de la rehausse permet une isolation entre les montants ainsi qu'un complément devant ceux-ci. L'usage de matériaux naturels est également privilégié pour une question de durabilité.

Les toitures seront également isolées afin de respecter les exigences PEB et leur revêtement changé par une tuile identique rouge en intérieur d'îlot et du zinc gris pour la rehausse côté chaussée.

Les châssis en bois de la façade avant, sont en bon état et seront conservés. De nouveaux châssis en aluminium seront placés au troisième étage, en façade avant de la rehausse en retrait par rapport à la chaussée et ne seront pas ou que très peu visibles depuis celle-ci. Les châssis de la rehausse, pour les performances énergétiques de cette unité assimilée à du neuf, seront en triple vitrage. Les autres châssis des façades sud et nord seront remplacés par des châssis en aluminium double vitrage.

Un soin sera apporté à tous les travaux permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

Le projet présente un système de ventilation double flux individuel pour chaque appartement. Celui-ci assure un renouvellement constant afin de garantir la bonne qualité de l'air des logements en évitant la mise en place d'invisivent en façade afin de se prémunir des éventuelles nuisances acoustiques de la chaussée d'Alsemberg. L'individualisation permet d'éviter que l'ensemble du système ne soit affecté en cas de dérèglement.

Afin de s'inscrire dans la stratégie de l'Union européenne prévoyant une démarche globale pour réduire les émissions de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment, le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés grâce à des pompes à chaleur individuelles. En effet, les réglementations environnementales favorisent de plus en plus les solutions basées sur les énergies renouvelables et non

fossiles, visant à réduire significativement l'usage du gaz naturel. Dans le cadre de la transition vers la neutralité carbone d'ici 2050, une des mesures envisagées est l'interdiction progressive des chaudières à combustibles fossiles, incluant celles au gaz, au profit de solutions plus écologiques telles que les pompes à chaleur.

Le modèle de pompe à chaleur sélectionné en concertation avec le bureau d'étude n'est pas soumis à permis d'environnement. Leurs unités intérieures sont prévues dans les locaux techniques des logements. Afin de respecter les impératifs techniques ainsi que la volonté des monuments et sites de conserver des toitures à versants sur l'ensemble du projet, un soin particulier a été apporté à l'intégration des 7 unités extérieures des pompes à chaleur sur une plateforme creusée dans la toiture du bâtiment avant (4 unités) et dissimulée par la cage d'escalier pour la toiture arrière (3 unités). Pour la plateforme avant, une paroi acoustique a été élaborée en concertation avec un acousticien afin d'éviter toutes nuisances acoustiques pour les voisins. Cette plateforme est accessible depuis une trappe avec échelle escamotable depuis le hall commun du troisième étage.

Tous les locaux techniques des appartements ont été étudiés avec le bureau de techniques spéciales afin de s'assurer de leur dimensions pour accueillir les pompes à chaleur et machine de ventilation double flux, en plus des buanderies lorsque celle-ci n'est pas dans un local séparé.

Les différents locaux compteurs (eau et électricité) des appartements et des parties communes se situent au sous-sol, côté chaussée.

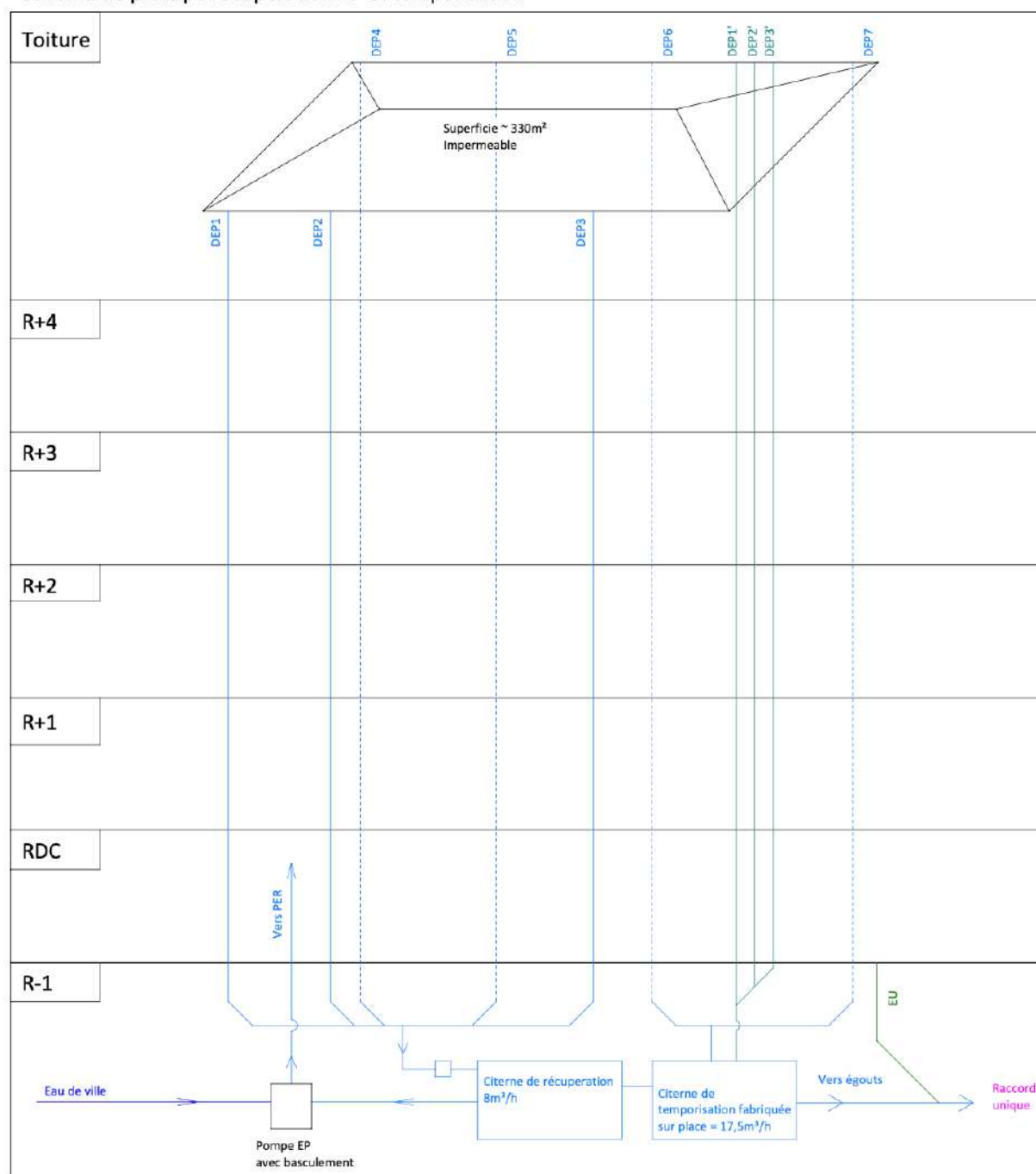
La conservation de la cabine haute tension, actuellement située au sous-sol, permet la mise en place de bornes de recharge pour les voitures électriques. L'accès de celle-ci est permis via l'escalier commun desservant le sous-sol. La manutention des machines est permise via une trappe dans le porche commun dessinée en concertation avec Sibelga.

Dans une démarche respectueuse de l'environnement et alignée avec les objectifs de transition énergétique, une dizaine de panneaux photovoltaïques ont été intégrés sur la toiture sud du projet par le bureau d'étude en techniques spéciales. Ceux-ci assurent une production d'énergie renouvelable et décarbonée et permettent de réduire la dépendance énergétique du bâtiment. En maximisant l'utilisation de surfaces non exploitées, ces installations s'inscrivent dans une logique d'optimisation des ressources, tout en contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Bien que la surface imperméable de l'îlot n'ait pas été augmentée par rapport à la situation de droit, le projet prévoit d'assurer la gestion des eaux pluviales au moyen d'une citerne de récupération des eaux de pluie de 8 000 litres, intégrée dans le sous-sol du projet. Cette citerne est ensuite connectée au vide technique sous le hall commun afin de temporiser les eaux pluviales (citerne de temporisation de 17 m<sup>3</sup>/h). Ce dispositif permet de collecter et de stocker l'eau de pluie pour des usages non potables (communs et toilettes des appartements), réduisant ainsi la consommation d'eau. En optimisant l'utilisation des ressources naturelles, cette solution contribue à limiter l'impact environnemental du bâtiment et s'inscrit pleinement dans une vision d'urbanisme écoresponsable, en phase avec les enjeux de préservation de l'eau.

Le bâtiment de bureaux actuel présente un réseau d'égouttage commun avec le bâtiment de bureaux en cœur d'îlot. Afin de se prémunir de tout problème éventuel, de nouvelles canalisations sont prévues avec un réseau suspendu afin de se raccorder à l'égout de la chaussée d'Alseberg. La faisabilité de ce nouveau raccord a été étudié en concertation avec Vivaqua.

## Schéma de principe récupération EP et temporisation



Pour l'éclairage du bâtiment, nous opterons pour des luminaires LED à faible consommation. Les parties privatives seront gérées par des interrupteurs tandis que la gestion de l'éclairage des parties communes se fera via des détecteurs de mouvement afin de limiter fortement la consommation électrique.

## 8. SIAMU

Une note spécifique pour le SIAMU est transmise en annexe.

La réaffectation du bâtiment de bureaux en logements prévoit la mise en conformité du bâtiment existant, classé comme bâtiment moyen, par rapport à la réglementation incendie en vigueur.

## 9. DEROGATIONS

Tous les aménagements proposés veillent à respecter autant que possible les normes imposées par le RRU.

Toutefois, cette réaffectation d'un bâtiment existant en logements, nécessite une dérogation au RRU Titre 2 – chapitre 2 – Article 10 (surface nette éclairante) pour les SNE suivantes :

1. Appartement 3 : la chambre 1, de 14 mètres carrés, présente une surface nette éclairante de 2,44 mètres carrés au lieu des 2,8 mètres carrés requis.  
L'allège des fenêtres en question de la façade nord sont abaissées, sans modification du linteau, afin d'apporter davantage de lumière naturelle dans le bâtiment existant. La largeur de ces baies n'a pas été modifiée, malgré la possibilité de les augmenter en conservant le linteau existant, afin de ne pas changer la trame de la façade nord. En effet, suite à la consultation d'un ingénieur en stabilité, les linteaux existants en métal permettraient un éventuel élargissement des fenêtres jusqu'à +/- 20cm sans avoir à remplacer ceux-ci.
2. Appartement 4 : situation identique à celle de l'appartement 3 (la chambre 1, de 14 mètres carrés, présente une surface nette éclairante de 2,44 mètres carrés au lieu des 2,8 mètres carrés requis).
3. Appartement 5 : la chambre 2, d'une surface de 9 mètres carrés, présente une SNE de 1,47 m2 au lieu de 1,8m2.  
Les châssis de la façade avant son plus petits au deuxième étage qu'au premier et au rez-de-chaussée. Cette dérogation nous semble acceptable car cette chambre, situées au 2ème étage et orienté sud-est, bénéficie d'un bel apport de lumière naturelle qui permet un très bon aménagement des lieux. Afin de garder une façade harmonieuse et de respecter le caractère patrimonial du bâtiment, nous n'avons pas envisagé de modifier cette fenêtre.

Afin d'empêcher les vues droites et obliques depuis l'espace extérieur de l'appartement n°7, une dérogation au RRU Titre 1 – chapitre 2 – Section 4 - Article 4 (profondeur) est demandée :

*« 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :*

*- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;*

*- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. »*

Cette dérogation est nécessaire côté intérieur d'îlot afin de créer une rehausse du mur de la terrasse côté mitoyen gauche au R+3 à une hauteur de 190 cm. Ce mur, situé au troisième étage, s'implante au droit d'un escalier de secours desservant le bâtiment mitoyen de bureaux. Il dépasse de 309 cm (mesure prise perpendiculairement) le mitoyen le moins profond. Le bâtiment existant, tout en longueur, dépasse déjà actuellement la profondeur du bâtiment voisin le plus profond, construit ultérieurement.

Nous estimons cette dérogation nécessaire afin de permettre un espace extérieure privatif agréable et l'absence de vues sur les voisins et l'escalier de secours. Cet escalier de secours obture quant à lui les vues depuis les fenêtres du bâtiment voisin. Afin de garder une surface de terrasse suffisante, il ne nous semble pas opportun d'observer un retrait latéral de 3 mètres.

## 10. Conclusion

Le projet a fait l'objet d'une première présentation en 2023, bien accueillie par les autorités consultées. Celle-ci a été suivie d'une visite des lieux avec plusieurs architectes de la commune et de la région, qui ont confirmé la qualité du site ainsi que ses atouts pour accueillir des logements et favoriser une mixité d'usages.

Le proposition prévoit l'aménagement cohérent d'une belle mixité de logements allant d'appartements 1 à 4 chambres au sein de ce beau et grand bâtiment au passé industriel. La réaffectation de celui-ci, accueillant actuellement des bureaux sous utilisés, prévoit l'aménagement de sept appartements de qualité et de surface généreuse, respectant les normes actuelles, tout en valorisant les éléments historiques et la typologie originelle du bâtiment. Les types d'appartements proposés sont variés : un appartement d'une chambre, un appartement de deux chambres, quatre appartements de trois chambres et un spacieux appartement de quatre chambres. Chaque logement bénéficie d'au moins un espace extérieur privatif confortable afin d'améliorer la qualité de vie des futurs habitants. Les loggias creusées dans la façade sud et la lucarne de la façade nord, créée notamment pour une question d'accessibilité SIAMU, s'intègrent harmonieusement à l'architecture existante, tout en apportant davantage de lumière naturelle aux espaces.

Afin de préserver le patrimoine du bâtiment existant, un soin particulier a été apporté à la conservation des éléments historiques tels que les seuils en pierre, les linteaux métalliques et les ferronneries en façade. L'isolation, réalisée par l'intérieur, garantit le respect de l'apparence extérieure tout en assurant des performances thermiques aux normes actuelles. La partie arrière du bâtiment conserve également sa typologie industrielle d'origine, avec une toiture à versant en tuiles permettant de conserver la charpente en bois d'origine.

La rehausse du bâtiment, conçue en retrait par rapport à la chaussée d'Alseberg afin de limiter son impact, permet de densifier l'espace sans étendre l'emprise au sol ni dénaturer l'architecture existante. Dotée d'une toiture à 3 versants comme la toiture d'origine, cette rehausse s'intègre harmonieusement à l'environnement bâti et est très peu visible depuis la rue. Afin de préserver l'intimité des parcelles voisines et de limiter les vis-à-vis, aucune construction supplémentaire n'a été envisagée en cœur d'îlot.

En complément des logements, le projet intègre des caves privatives spacieuses ainsi qu'un bel espace réservé au stationnement des vélos, répondant ainsi aux principes du futur règlement « Good Move ».

En somme, ce projet reflète un aménagement cohérent et respectueux, alliant la préservation du patrimoine existant et l'intégration d'espaces agréables et confortables, garantissant la qualité de vie des futurs habitants tout en respectant l'harmonie de l'environnement bâti.

Tout cela a été pensé et dessiné dans le respect strict des espaces du bâti d'origine.

L'ensemble de notre proposition nous paraît garantir le bon aménagement des lieux.



Le Maître d'ouvrage,

L'Architecte,