# Note explicative :

**Projet :**
Etendre un appartement au niveau du 3me étage

**Adresse :**
Avenue du Frêne n°27 à 1020 Bruxelles

**Objectif :**
Exploiter l'espace du grenier afin d'agrandir l'appartement et aménager des chambres supplémentaires.

**Situation existante de droit :**
Affectation : Immeuble de 03 appartements + emplacement de garage 271,40 m²
PRAS : Affectation: zones d'habitation à prédominance résidentielle:
PPAS Plan particulier d'affection du sol: PPA N° 50-01BIS QUARTIER VAN PRAET
Plans d'archive disponible : Ref : 51F/61 en date du 26/10/1961

**Situation existante de fait :**
Affectation : Immeuble de 03 appartements + emplacement de garage 271,40 m²

**Situation projetée :**
Affectation : Immeuble de 03 appartements + emplacement de garage 353,25 m²

## Motivations du projet

1. Prévoir une chambre plus de 14,00 m² (Normes RRU)
2. Création d'un appartement de plus de 03 chambres
3. Corniches non modifiées
4. Plusieurs immeubles limitrophes sont similaires au projet.
5. Projet conforme aux normes d'urbanisme, SIAMU et PEB.

**Dérogations**
RRU titre I ARTICLE 6 LA TOITURE : La hauteur de la toiture projetée dépasse les deux immeubles contigus.

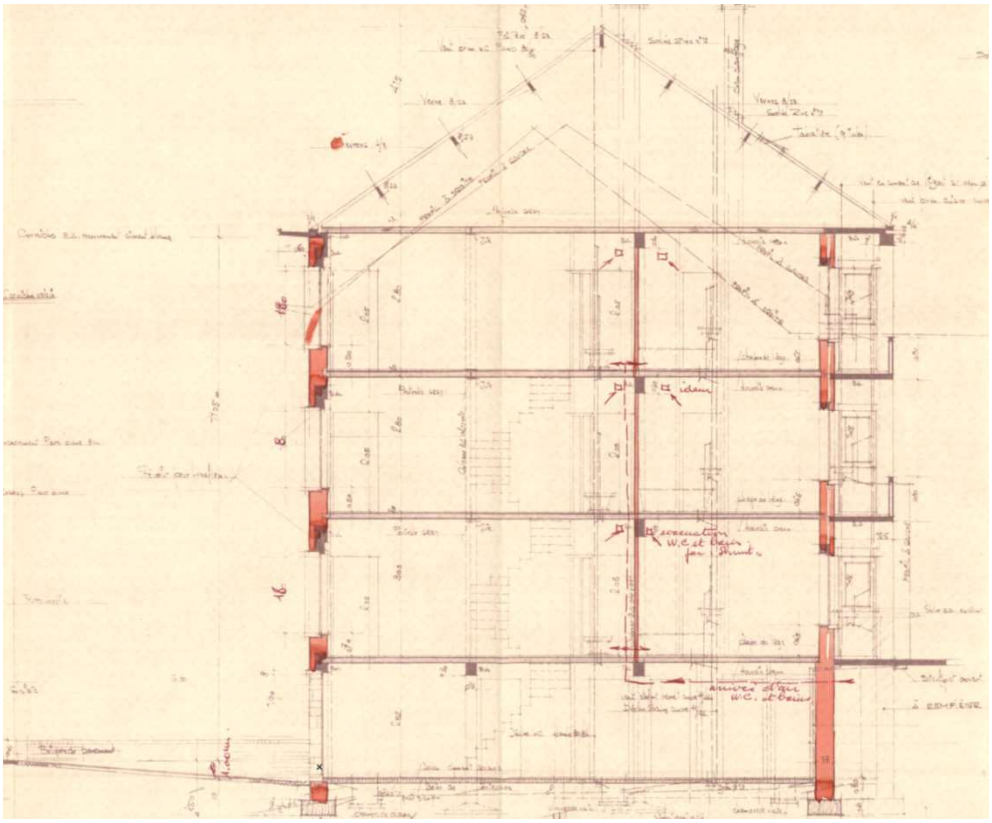
**Justifications**
Projet suivant les orientions du PPAS.



## Les principales options du projet.

- Le rez-de-chaussée est entièrement enterré en façade arrière et semi-enterré en façade avant. Cette configuration architecturale confère à l'immeuble un gabarit visuel homogène de R+2+toiture sur ses deux orientations.

- Le maintien de la corniche et de la toiture en pente (45°) permet à l'extension verticale de préserver la typologie de l'immeuble et s'intégrer harmonieusement avec le bâti avoisinant.



- Circulation verticale : Création d'un escalier central hélicoïdal. Ce choix permet de lier les trois niveaux avec un encombrement minimal tout en laissant filer la lumière.

- Affectation et répartition des espaces par niveau :

Niveau +3 Espace de vie : Entrée principale, vestiaire, Living (22,45 m²), cuisine séparée(7,55 m²), chambre(11,55 m²), bureau (5,95 m²), WC, SDD et terrasse orientée Sud-Est.
Mansarde Espace nuit : Hall de nuit, chambre 1(10,90 m²), chambre2 (10,90 m²), chambre 3 (14,75 m²), SDB, Wc, buanderie.
Grenier – Espace enfants / loisirs : Salle de jeux (17,60 m²).

- Options environnementales et confort des occupants

- Confort acoustique : S'agissant d'un logement sur trois niveaux superposés, une attention particulière est portée à l'isolation phonique. Les planchers et les murs seront renforcés par une isolation acoustique pour atténuer les bruits.
- Sécurité Incendie : En raison de la configuration sur trois niveaux, l'escalier est conçu comme une gaine d'évacuation protégée, des détecteurs de fumée seront installés à chaque étage.
- Techniques : Le projet permet d'améliorer la classe énergétique PEB, en respectant les exigences PEB (Valeurs U des parois en contact avec l'extérieur et le système de ventilation pour garantir un renouvellement d'air optimal).

**Alternative 2 (Toiture en pente en façade arrière).**
Le maître d'ouvrage propose une deuxième variante, dans l'éventualité où celle-ci s'avérerait préférable au projet initial.
Le niveau de la nouvelle corniche est de 11,50m par rapport au niveau du trottoir.

