

NOTE EXPLICATIVE 1

Fait à Bruxelles, le 26 avril 2026

Concerne : Permis d'urbanisme portant sur la construction d'un immeuble de Rapport de 3 unités

Adresse du bien concerné : Rue Henri Deleers 84
1070 Anderlecht

La demande de permis d'urbanisme porte sur la construction d'un nouvel immeuble de 3 appartements à la jonction entre la rue Henri Deleers et la rue Félix De Cuyper.

L'immeuble sera composé de 4 niveaux plus toiture.

Il n'y aura pas de niveau de sous-sol car la pré-étude d'un ingénieur en stabilité a mis en évidence que creuser à proximité du trottoir et des bâtiments voisins (surtout du côté rue Henri Deleers) nécessiterait de mettre au préalable en œuvre des pieux sur toute la longueur, ce qui entraînerait un surcoût très important pour créer seulement 3 caves, un local compteurs, un local entretien et un local poubelles.

Nous avons alors préféré prévoir le local compteurs en-dessus de l'escalier commun, ainsi que des espaces buanderie/stockage suffisamment grand dans l'appartement du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, alors que dans celui du dernier niveau, nous avons profité d'un espace restant sous toiture pour créer un grenier/stockage.

Nous n'avons en revanche pas créé de local poubelles dans notre immeuble de seulement 3 unités, mais nous estimons que comme chaque appartement disposera d'un espace extérieur, les occupants pourront facilement y stocker leurs poubelles si elles sont remplies avant de pouvoir les descendre dans la rue.

De toute façon, l'implantation d'un local poubelles au sous-sol ne fonctionne pas si il n'y a pas un concierge dans l'immeuble qui se charge de sortir chaque semaine les poubelles qui y sont stockées. Les occupants de l'immeuble risquent en effet d'oublier de venir les rechercher après les avoir descendues.

Concernant l'armoire permettant de stocker le matériel et les produits d'entretien pour les communs, nous l'avons placé le long d'un mur du hall d'entrée, et nous avons prévu de placer un robinet d'eau froide dans le local compteurs.

Le plan du rez-de-chaussée est aménagé en un appartement une chambre qui donnera sur un jardin à l'arrière.

Dans ce jardin, il est prévu de conserver 63% de surface perméable (8,5 m²) sous forme de pelouse et d'aménager le reste en terrasse (5 m²) dont les écoulements des eaux de pluie iront directement vers la surface perméable.

Ce jardin sera accessible par une petite rangée de marche pour que les murs existants qui l'entourent aient une hauteur supérieure à 1m90 et éviter ainsi les vues vers les parcelles voisines.

Concernant le niveau du rez-de-chaussée, comme le trottoir a une pente relativement importante, il a été choisi de le définir sur le niveau le plus élevé du trottoir qui longe la porte d'entrée + 2cm (soit 44cm

plus haut que le seuil de la porte d'entrée du bâtiment rue Félix De Cuyper et 54cm plus bas que celui de l'immeuble de la rue Henri Deleers).

Cela nous semblait un bon compromis à partir du moment où nous souhaitons conserver la porte d'entrée de l'immeuble à l'angle du terrain.

En effet, le déplacement de l'entrée contre le bâtiment voisin de la rue Henri Deleers ne nous semblait pas le meilleur des choix puisque c'est cette endroit-là qui touche l'espace arrière et le futur jardin, et qu'il est donc préférable de l'utiliser pour aménager un appartement au rez-de-chaussée plus qualitatif (forme rectangulaire).

Il est ensuite prévu de créer un local vélos au rez-de-chaussée de minimum 9 emplacements au sol (2 par chambre parentale et 1 par chambre secondaire), tout en permettant l'ajout de quelques poussettes.

La citerne d'eaux de pluie sera implantée sous ce local vélos pour ne pas réduire la surface perméable du jardin.

Cette citerne servira surtout à l'occupant du rez-de-chaussée qui utilisera l'eau de pluie pour arroser son jardin mais aussi alimenter sa toilette et sa machine à laver.

Une solution qui permettra à l'ensemble des occupants de l'immeuble d'en bénéficier sera étudié ultérieurement car il serait tout de même préférable que tout le monde puisse en profiter.

Concernant les aménagements des appartements des étages, il y aura d'abord un appartement de 2 chambres au 1^{er} étage avec une terrasse à l'avant pour profiter d'une orientation sud et éviter les vues vers les parcelles voisines en intérieur d'îlot.

Aux deux derniers niveaux, il y aura un logement en duplex de 3 chambres avec une terrasse au même endroit que celle du 1^{er} étage.

Pour des raisons techniques, il a été privilégié de conserver la cuisine, la buanderie et les salles de douche au même endroit pour les 3 logements, dans le but de superposer les gaines techniques et donc de faciliter l'installation des décharges ou des arrivées d'eau.

Nous prévoyons de chauffer et de refroidir l'immeuble à l'aide de pompes à chaleur qui seront placées sur la toiture plate du dernier étage et ne seront donc ni visibles depuis la rue ou ni depuis les jardins adjacents.

Un système de ventilation double-flux est également prévu et il est dessiné sur nos plans en traits tillés bordeaux et verts foncés. La prise et le rejet d'air se feront à travers des grilles placées sur le revêtement de la façade arrière.

En ce qui concerne les façades de notre bâtiment, nous nous sommes inspiré des voisins.

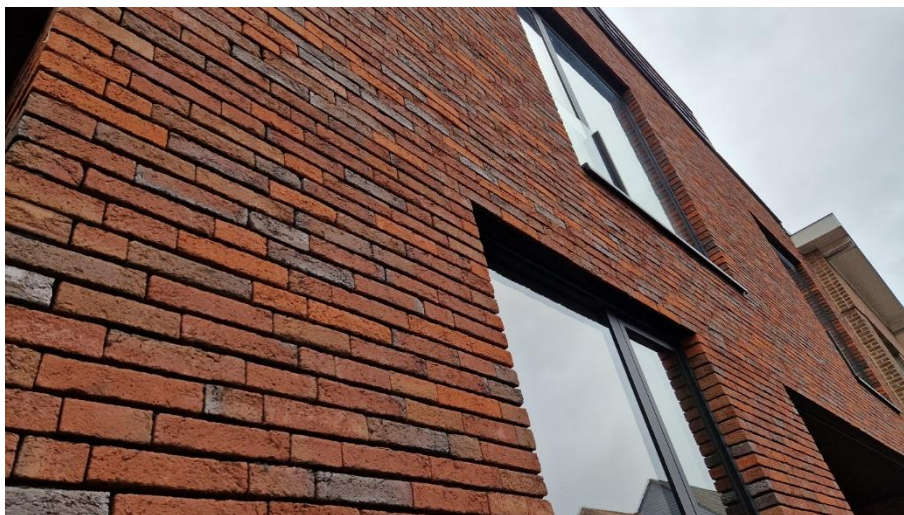
Du côté de la rue Félix de Cuyper, nous avons par exemple créé un brisis et une toiture en pente au-dessus de la cage d'escalier.

Ensuite, nous avons aligné nos fenêtres situées rue Henri Deleers avec celles du bâtiment voisin (numéro 82).

Nous n'avons en revanche pas prévu de mettre le même genre de division, ni de respecter les dimensions des fenêtres voisines car cela ne suffirait pas à respecter le RRU Titre 2 et plus particulièrement la surface éclairante requise.

Concernant les fenêtres de la cage d'escalier, nous avons fait le nécessaire pour aligner celle du hall d'entrée avec le bâtiment rue Félix de Cuyper mais il nous était ensuite impossible d'aligner la suivante, car nous avons dû la placer sur le palier du 1^{er} étage.

Concernant la finition des façades de notre bâtiment, nous voulons quelque chose de moderne même si nous prévoyons de placer des briques à prédominance rouge comme celles visibles ci-dessous pour ne pas non plus complètement dénoter avec les immeubles voisins.



Nous placerons d'ailleurs des seuils en pierre bleue pour que ce soit justement moins « moderne », mis à part en-dessous de la fenêtre intégrée dans la lucarne arrière car nous estimons qu'il est préférable de former un ensemble avec les châssis et le bardage qui seront aussi tous les deux en aluminium noir.

La toiture sera recouverte d'ardoises naturelles pour des raisons de résistances et de durabilité.

Nous n'avons pas prévu de créer en façade avant une corniche comme celle de l'immeuble voisin, et nous avons préféré placer une gouttière et des descentes d'eau carrées en aluminium noir.

Les toitures plates, y compris celle au-dessus de la lucarne, seront végétalisées pour retenir au maximum les eaux de pluie car il ne sera pas possible de prévoir un drain de dispersion sur le trop-plein de la citerne compte tenu de la surface réduite du terrain, mais nous prévoyons cependant de placer ce trop-plein aux 2/3 de la hauteur de la citerne pour disposer d'un réservoir tampon suffisant pour absorber un orage de 30 litres par mètre carré (surface horizontale de toutes les toitures égale à 100 m²), et éviter ainsi de faire déborder les égouts.

En ce qui concerne les panneaux solaires photovoltaïques, puisque nous sommes également Conseiller PEB, nous n'avons pas eu d'autres choix que de conserver le plus de panneaux possibles, et d'en prévoir également sur le versant de la toiture arrière, car même de cette manière, l'amende cumulée pour les 3 appartements est déjà de plus de 20.000€ car nous ne parvenons pas à atteindre des CEP (Consommation d'Energie Primaire) suffisamment bas.

Et si nous retirons ceux du versant arrière, l'amende dépasserait alors les 31.000€ soit un supplément de plus de 11.000€.

Nous sommes cependant prêts à ne pas placer de panneaux sur le versant arrière orienté nord-ouest comme la réglementation Communale l'impose, si nous pouvons obtenir une garantie que l'amende cumulée ne serait alors pas aggravée.

Concernant la fenêtre de toit dans la chambre principale de l'appartement numéro 3, nous prévoyons de recouvrir la vitre d'un autocollant translucide pour éviter qu'il n'y ait des vues horizontales vers la parcelle voisine depuis cette pièce, et respecter ainsi le Code Civil.

Pour revenir à l'intégration du bâti dans l'environnement, nous avons privilégié des balustrades et ou des garde-corps en acier noir qui nous semblaient plus en adéquation avec les immeubles voisins existants, mais pour ne pas réduire la surface éclairante des fenêtres des cuisines situées en façade arrière, nous avons tout de même prévu d'en placer en verre à cet endroit.

Concernant le soubassement en pierre bleue, il n'est pas possible de l'aligner avec celui du voisin au numéro 82 de la rue Henri Deleers car sa hauteur est trop élevée et compte tenu de la pente du trottoir, il aurait rapidement dépassé le mètre de hauteur.

Nous avons alors préféré commencer à une hauteur de 30cm du sol et nous avons ensuite dû le faire descendre à plusieurs reprises en escalier pour finalement pouvoir s'aligner avec celui du bâtiment rue Félix de Cuyper.

Des images en 3 dimensions sont jointes à la demande pour mieux comprendre la volumétrie du projet introduit et son intégration dans le bâti existant.