Nos références : 26.786 / Avant projet

NOTE EXPLICATIVE
ANNEXE A LA DEMANDE DU PERMIS D'URBANISME

1. Description générale de l'environnement et de l'objet de la demande.

Le bien se situe au croisement de l'avenue des Amandiers et avenue Carl Requette, à Molenbeek-Saint-Jean. Selon le plan d'affectation du sol le bien se situe dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle. Le bien se situe également dans une zone soumise à un permis de lotir datant de 1969 mais également soumise à un PPAS datant de 2013.

2. Le Projet

a. Situation reconnue

Le bien est un terrain à bâtir.

b. Objet de la demande

La demande porte sur la création d'un immeuble à appartement composé de 13 logements et d'une sous-sol reprenant un parking de 8 emplacements.

c. En matière socio-économique

Pour rappel, en situation existante, le site est un terrain à bâtir non entretenu comprenant beaucoup de plantations sauvages. Avec la mise en œuvre du projet, permet de créer une nouvelle offre en logements tout en mettant fin à cet espace résiduel. Le projet est donc de nature à générer des retombées positives pour le quartier.

Nombre d'habitants susceptibles d'être accueillis dans le projet 32

d. Typologies socio-économiques des logements

Le projet prévoit une mixité de typologies de logements (32% de 1 ch. et 15% appartement 2 ch. et 53% appartement 3 ch.)

L'immeuble projeté comprend 13 logements répartis de manière à répondre à différents besoins résidentiels : 7 appartements de trois chambres, 2 appartements de deux chambres et 4 appartements d'une chambre.
Les étages sont desservis par une unique cage d'escalier centrale, permettant de limiter les surfaces dédiées à la circulation commune et d'optimiser les surfaces habitables des logements. Cette conception favorise des appartements plus spacieux et fonctionnels tout en garantissant une desserte efficace de l'ensemble du bâtiment.
Tous les logements bénéficient d'un espace extérieur privatif sous forme de terrasse et d'un jardin pour les appartements du rez-de-chaussée, à l'exception d'un seul appartement dont la configuration ne permettait pas l'aménagement d'un tel espace.
Le rez-de-chaussée accueille un local vélos de grande capacité offrant 36 emplacements facilement accessibles. Ce choix répond à la volonté de favoriser les modes de déplacement doux tout en assurant un confort d'utilisation optimal pour les occupants.
Le sous-sol est dédié au stationnement des véhicules et comprend 8 places de parking, dont 2 emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite (PMR). Compte tenu de la faible profondeur de la parcelle, la réalisation d'une rampe d'accès traditionnelle n'était pas envisageable. L'accès au parking est dès lors assuré par un ascenseur à voitures, permettant une utilisation fonctionnelle du sous-sol tout en préservant l'organisation générale du projet.

Boulevard du Jubilé, 169 – BE.1080 Molenbeek-Saint-Jean
Tél. +32 (2) 428 82 34
info@odmarchitecture.com
BE 0890 510 676
BE 70 7330 4208 7825 - KREDBEBB

Afin d'optimiser la capacité du local vélos au rez-de-chaussée et de maximiser le nombre de places de stationnement au sous-sol, les espaces de rangement privatifs ont été intégrés directement dans les logements. Cette solution s'avère particulièrement pertinente au regard des surfaces généreuses des appartements, qui permettent d'accueillir ces espaces de stockage sans compromettre le confort ou la qualité des espaces de vie.

Les appartements disposent d'une hauteur libre de minimum 2,60 m dans les pièces de vie (séjours et chambres) et minimum 2,40 m dans les pièces utilitaires (dégagement, buanderies, salle de bain ou de douche, toilettes), conformes au titre II du RRU. À l'exception du rez-de-chaussée ou la hauteur est de 2,70m.

Type	Nombre	%	Nombre d'habitants Théorique par type de logement	Nombre total d'habitants Estimés	Voitures	Vélos
					RATIO 0,7	1P/CHBR
Studio	0	0%	1,25	0	0	0
1 Chambre	4	32%	1,50	6	2,8	4
2 Chambres	2	15%	2,25	4,5	1,4	4
3 Chambres	7	53%	3,00	21	4,9	21
TOTAL	13				9,1	29

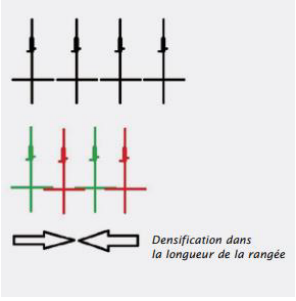
e. Interactions entre les facteurs

Mobilité / urbanisme : l'ajout de nouveaux logements engendrera des flux de circulation supplémentaires, principalement sur la rue. Cette voirie ne posant pas de problème de saturation en situation existante, les flux liés au projet n'auront aucun mal à s'intégrer dans la circulation ;

Niveau	ENPLACEMENT PREVU DANS LE PROJET	Voitures	Vélos
Rez-de-chaussée		0	36
Niveau -1		8	0
		0	0
	TOTAL	8	36

Le nombre d'emplacements pour voitures et vélos a été déterminé conformément aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU – Titres II et VIII), du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) et des guides régionaux, notamment le vadémécum vélos. Cette détermination tient compte des caractéristiques du stationnement en voirie, de l'accessibilité du bien par les transports en commun, du type d'activités envisagées ainsi que du profil de mobilité des visiteurs ou des clients.

L'accès au parking vélos a été soigneusement conçu afin de garantir une liaison directe et aisée depuis l'espace public jusqu'aux emplacements vélos, en minimisant les manœuvres nécessaires. Les portes imposées par le compartimentage coupe-feu, conformément à la réglementation incendie, seront équipées d'un système de fermeture automatique en cas d'incendie. Cela permet de maintenir une accessibilité fluide au quotidien, notamment pour les usagers accompagnés de leur vélo.






Exemple de fixation et densification extrait du Vademecum vélo.

f. Accès, adresse postale et récolte des déchets

Le choix d'implanter l'entrée principale du bâtiment sur l'avenue Carl Requette résulte de plusieurs considérations urbanistiques et topographiques.
D'une part, l'avenue Carl Requette présente un caractère davantage marqué par l'habitat collectif, les constructions voisines étant majoritairement composées d'immeubles à appartements comprenant plusieurs logements. À l'inverse, l'avenue des Amandiers est principalement caractérisée par un tissu résidentiel de maisons unifamiliales. L'implantation de l'accès principal sur l'avenue Carl Requette permet ainsi une meilleure intégration du projet dans son environnement bâti immédiat et assure une cohérence avec la typologie des constructions existantes.
D'autre part, le point le plus bas de la parcelle se situe du côté de l'avenue Carl Requette. L'implantation du rez-de-chaussée à ce niveau permet de limiter la hauteur apparente du bâtiment par rapport aux constructions voisines tout en évitant la création d'un rez-de-chaussée surélevé. Cette approche contribue à une meilleure insertion volumétrique du projet dans son contexte et à une relation plus harmonieuse avec l'espace public.

Étant donné que le bâtiment est implanté en recul par rapport à l'alignement du trottoir, la zone de recul sera aménagée conformément aux prescriptions urbanistiques en vigueur. Celle-ci sera délimitée par un muret d'une hauteur de 50 cm, assurant une transition harmonieuse entre l'espace public et le domaine privé.
Cette zone sera largement végétalisée afin de renforcer la qualité paysagère du projet et de contribuer à la gestion durable des eaux pluviales. Un bassin d'infiltration y sera aménagé en partie centrale, permettant la collecte et l'infiltration naturelle des eaux de pluie tout en s'intégrant dans le traitement paysager des abords du bâtiment.

Les déchets des logements seront déposés par les habitants dans le local poubelles au rez-de-chaussée. Ce local unique dessert l'ensemble des logements. Les conteneurs à déchets sont acheminés manuellement jusqu'au trottoir les jours de récolte.

g. Matérialité et expression architectural

L'expression architecturale du projet vise une intégration harmonieuse dans son environnement urbain tout en affirmant une identité contemporaine et cohérente. Le langage architectural repose sur une lecture claire des volumes, des fonctions et des usages, traduite par une matérialité soignée, durable et qualitative.

1. Façades, matériaux, rythme et articulation des volumes

Le projet se présente sous la forme d'un immeuble résidentiel contemporain dont l'architecture se caractérise par une volumétrie sobre et élégante, articulée autour d'un socle de quatre niveaux surmonté d'un niveau en retrait. Cette composition permet de réduire l'impact visuel du bâtiment tout en assurant une transition harmonieuse avec le tissu bâti environnant.
La volumétrie principale est marquée par des lignes horizontales continues qui soulignent les différents niveaux et confèrent au bâtiment une lecture claire et équilibrée. Les angles arrondis et les façades légèrement courbes adoucissent la perception du volume, limitent son caractère massif et participent à son intégration dans l'espace urbain.
Le dernier niveau, traité en attique et implanté en retrait des façades principales, allège visuellement la silhouette générale de l'édifice.
L'expression architecturale repose sur une matérialité homogène dominée par un parement en briques aux teintes rouges brun . Ce choix s'inscrit dans la continuité des matériaux traditionnellement présents dans le contexte urbain bruxellois tout en offrant une interprétation contemporaine grâce à la mise en œuvre soignée des façades. Les bandeaux horizontaux, les encadrements de terrasses ainsi que certains éléments de garde-corps reprennent une tonalité brune afin de renforcer l'unité de l'ensemble.
L'étage en retrait se distingue par un traitement spécifique au moyen d'un bardage métallique zinc brun. Cette matérialité différenciée permet d'identifier clairement le couronnement du bâtiment et d'accentuer l'effet de retrait du dernier étage, contribuant ainsi à réduire son impact visuel depuis l'espace public.
Les façades sont rythmées par de larges baies vitrées favorisant un apport généreux de lumière naturelle au sein des logements. Les terrasses, intégrées au volume bâti ou développées dans le prolongement des façades, participent à la composition architecturale de l'ensemble tout en offrant des espaces extérieurs privatifs de qualité.
La dynamique des façades est renforcée par un travail spécifique du parement de briques. Celui-ci est mis en œuvre verticalement sur certaines parties des façades, créant un jeu de texture et d'ombres qui accentue la verticalité du bâtiment et anime sa perception. Au niveau des terrasses et des bandeaux horizontaux, la même teinte est déclinée sous forme de briquettes, permettant de souligner les lignes du projet tout en conservant une cohérence matérielle sur

l'ensemble de l'édifice. Ce dialogue entre pose horizontale et verticales confère aux façades une écriture contemporaine, riche en reliefs et en nuances.

2. Traitement du socle et de l'espace public

La zone de recul aménagée en façade constitue un espace de transition entre le domaine public et le bâtiment. Cette interface est matérialisée par un muret de faible hauteur, permettant de marquer clairement la distinction entre l'espace public et les espaces privatifs, tout en préservant une continuité visuelle et paysagère. Cet aménagement contribue à renforcer l'intimité des logements situés au rez-de-chaussée en créant une distance supplémentaire par rapport à la voirie. La présence d'aménagements paysagers ainsi que d'un bassin d'infiltration participe à cette mise à distance tout en améliorant la qualité des abords du projet. Par ailleurs, du côté de l'avenue des Amandiers, la zone de recul est légèrement implantée en contrebas du niveau du trottoir, de manière à atténuer la hauteur apparente du rez-de-chaussée sur cette façade, en raison de la différence de niveaux entre les deux voiries.
L'ensemble de la zone de recul est conçu comme un espace largement végétalisé, favorisant la biodiversité et l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Seules les surfaces strictement nécessaires aux accès piétons et à l'accès carrossable sont maintenues en revêtement minéral afin de garantir la fonctionnalité et l'accessibilité du bâtiment.

3. Durabilité et entretien

Le choix des matériaux résulte d'une recherche d'équilibre entre qualité architecturale, durabilité et performances techniques. Les façades sont principalement revêtues d'un parement en briques, matériau noble et pérenne, reconnu pour sa résistance aux intempéries, sa faible nécessité d'entretien et sa capacité à conserver son aspect au fil du temps. L'étage en recul est quant à lui habillé d'un bardage en zinc brun, dont la finesse et la légèreté permettent d'alléger visuellement le couronnement du bâtiment. Ce matériau présente également d'excellentes qualités de durabilité et de résistance au vieillissement.
L'association de la brique et du zinc confère au projet une identité architecturale contemporaine tout en garantissant une excellente pérennité des façades. Le choix de ces matériaux s'inscrit ainsi dans une démarche visant à assurer la qualité esthétique du bâtiment sur le long terme, tout en limitant les besoins d'entretien et en offrant une résistance optimale aux conditions climatiques.

h. Paysage et biodiversité

Le projet s'inscrit dans le respect des prescriptions du Beeldkwaliteitsplan (BKP), avec pour objectif de préserver, renforcer et valoriser les biotopes existants ou en devenir sur le site.

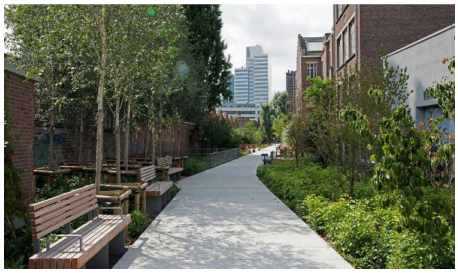
1. Jardin privatif.

Les jardins privatifs sont conçus comme des espaces d'agrément directement accessibles depuis les séjours des appartements du rez-de-chaussée. Ils offrent un prolongement qualitatif de l'espace de vie vers l'extérieur, tout en respectant les contraintes techniques et structurelles du projet.

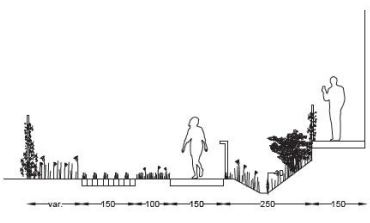
Une palette végétale légère est privilégiée afin de minimiser les charges sur les dalles, tout en assurant un cadre agréable et verdoyant. Les surfaces sont intégralement traitées en pelouse fleurie, favorisant la biodiversité tout en demandant un entretien modéré.

2. Passage paysagé.

Le passage paysager constitue une liaison piétonne et paysagère





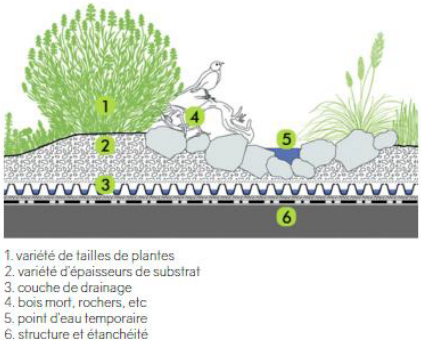


Coupe principe - noue (asymétrique)

3. Toiture paysagère

Une toiture paysagère est une toiture végétalisée qui intègre des plantations et parfois des aménagements destinés à créer un espace vert sur le toit d'un bâtiment. Elle contribue à la gestion des eaux pluviales, à l'amélioration de l'isolation thermique et acoustique, ainsi qu'à la valorisation écologique et esthétique du bâtiment.

Dans le cadre de ce projet, la toiture paysagère est conçue pour offrir un environnement agréable aux occupants du dernier étage tout en participant à la biodiversité locale et la temporisation des eaux de pluies. Elle inclu des pelouses et des plantes vivaces.







4. Toiture

L'ensemble des toitures est doté d'une couche drainante de type stockant, permettant de réduire les débits de pointe et d'assurer une rétention temporaire des eaux pluviales directement à la source. Les toitures situées au niveau R+3 et en toiture, dépourvues d'installations techniques sauf ponctuellement pour les unités extérieurs des pompes à chaleurs, sont aménagées en toitures vertes semi-intensives.

Le projet intègre des toitures végétalisées dans une logique de durabilité, de gestion des eaux pluviales et de qualité architecturale. La toiture semi-intensive constitue une solution intermédiaire. Elle combine une épaisseur de substrat modérée (entre 10 et 20 cm) avec une palette végétale plus variée, incluant des graminées, vivaces, petits arbustes et plantes couvre-sol.

Elle permet une meilleure intégration paysagère et une diversité écologique accrue, tout en conservant des exigences techniques et économiques raisonnables.

i. Performance énergétique et techniques spéciales

1. Performance Énergétique du Bâtiment (PEB)

L'ensemble des unités est conforme aux exigences PEB. De plus, tous les logements atteignent une performance PEB de niveau A, attestant d'un haut niveau d'efficacité énergétique.

Cette performance élevée est obtenue grâce à une approche globale intégrant les éléments suivants :

- Isolation thermique renforcée : Mise en œuvre d'une isolation optimisée des parois opaques, associée à du double ou triple vitrage selon les localisations.
- Étanchéité à l'air : Traitement renforcé de l'étanchéité de l'enveloppe pour atteindre un débit de fuite compris entre 2 et 3 m³/h/m², bien inférieur à la valeur par défaut de 12 m³/h/m².
- Ventilation double flux : Chaque unité dispose d'un système de ventilation double flux individuel avec récupération de chaleur, couplé à des ventilateurs à basse consommation électrique.
- Production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) : Réalisée de manière individuelle, afin de limiter les pertes de distribution.
- Chauffage par pompe à chaleur :

2. Gestion des eaux usées

Les eaux usées sont récoltées séparément des eaux de pluie et renvoyées vers l'égout public séparatif.

3. Gestion de l'eau de pluie

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, l'ensemble des toitures sera végétalisé au moyen d'un substrat d'une épaisseur de 10 cm. Cette toiture végétalisée permettra, dans un premier temps, d'absorber une partie des eaux pluviales, soit environ 2,13 m³ (8 L/m² × 266,49 m² = 2131,92 L).

Selon le tableau de calcul ci-dessous, afin de garantir un rejet nul à l'égout, un volume total de rétention de 16 m³ est nécessaire. Compte tenu de la capacité de rétention de la toiture végétalisée (2,13 m³), le volume à prévoir pour le bassin d'infiltration dans la zone de recul est réduit à 13,87 m³.

Afin de limiter l'emprise du bassin et de permettre des plantations dans la zone de recul, le bassin d'infiltration sera réalisé avec une profondeur de 50 cm, ce qui permet de réduire sa surface à 27,74 m².
Par ailleurs, une citerne d'eau de pluie n'est pas nécessaire selon le formulaire de calcul. Les descentes d'eau pluviale sont directement raccordées bassin d'infiltration.

Gestion à la parcelle des eaux pluviales

Remplissez les cases vertes

Zone de cour et jardin

A. Surfaces

Encodez ci-dessous les surfaces de la zone considérée.

Surfaces de pleine terre	238,15 m²
Surfaces de ruissellement	338,87 m²
Total de la zone considérée	577,02 m²

B. Calcul du débit d'infiltration

Encodez ci-dessous les surfaces d'infiltration de la zone considérée.

Surfaces des aménagements d'infiltration	68 m²

Les surfaces d'infiltration sont suffisantes face aux surfaces de ruissellement. Le projet optimise les surfaces d'infiltration!

Encodez ci-dessous la perméabilité du sol. La perméabilité doit idéalement être mesurée in situ.

Perméabilité	15 mm/h
Débit d'infiltration	0,28 l/s

C. Calcul du volume tampon

Volume tampon	16 m³
Hauteur d'eau correspondante sur la surface d'infiltration	23 cm
Temps de vidange	16 h

Réutilisation des eaux pluviales

Remplissez les cases vertes

A. Données

Encodez ci-dessous les affectations du bâtiment concerné par ordre de priorité en fonction de l'affectation que vous souhaitez privilégier pour y raccorder les eaux pluviales.

Affectation 1	Logement
Affectation 2 (à remplir obligatoirement)	Logement

Encodez ci-dessous les surfaces de toitures en projection horizontale.

Toitures non végétalisées	9,67 m²
Toitures végétalisées avec un substrat < 10 cm	0 m²
Toitures végétalisées avec un substrat ≥ 10 cm et avec une réserve d'eau de min 8 l/m²	266,49 m²

B. Estimation des usages

Encodez ci-dessous le nombre total de W.C. de votre projet.

Nombre total de W.C. affectation 1	19 W.C.
Nombre total de W.C. affectation 2	0 W.C.
Volume d'eau de pluie disponible par jour en moyenne	15 l/jour
Usages journaliers standards affectation 1	50 l/jour.WC.
Usages journaliers standards affectation 2	50 l/jour.WC.

C. Résultats

Volume de citerne	0 m³
Nombre de W.C. de l'affectation 1 à raccorder	0 W.C.
Nombre de W.C. de l'affectation 2 à raccorder	0 W.C.

Au minimum 1 robinet extérieur doit également être raccordé à la citerne

Les usages connectés sont suffisants

4. Sécurité incendie

Le projet a été conçu en intégrant les principes de sécurité incendie applicables aux immeubles résidentiels collectifs moyen en Région de Bruxelles-Capitale, afin de garantir la sécurité des occupants et de faciliter l'intervention des services de secours.
L'ensemble du bâtiment est organisé en compartiments résistants au feu. Les éléments de construction assurant la séparation entre les différents compartiments présentent une résistance au feu d'au moins une heure, limitant ainsi la propagation d'un éventuel incendie et des fumées vers les autres parties du bâtiment.
Les logements constituent des compartiments distincts et sont séparés des espaces communs par des portes présentant une résistance au feu $REI_1$30. Les locaux communs techniques et les espaces nécessitant une protection particulière sont

équipés de portes coupe-feu $REI_1$30 munies d'un dispositif de fermeture automatique (FPA), garantissant leur fermeture en cas d'incendie.
Les circulations communes sont clairement identifiées et les cheminements d'évacuation sont équipés d'une signalisation réglementaire au moyen de pictogrammes permettant l'orientation rapide des occupants vers les sorties de secours.

La cage d'escalier constitue la voie d'évacuation verticale principale du bâtiment. Elle est protégée des autres compartiments par des éléments résistants au feu conformes aux exigences applicables, assurant le maintien d'un chemin d'évacuation sécurisé en cas de sinistre. La cage d'escalier est également équipée, en partie supérieure, d'un exutoire de fumée permettant l'évacuation naturelle des fumées et des gaz chauds en cas d'incendie. Ce dispositif de désenfumage contribue à maintenir les voies d'évacuation praticables le plus longtemps possible, améliore les conditions d'intervention des services de secours et participe à la sécurité générale du bâtiment.

Au niveau du sous-sol, en raison de la présence d'un accès par ascenseur à voitures desservant le parking, le projet prévoit la réalisation d'un escalier de secours supplémentaire. Celui-ci relie directement le niveau du parking à l'extérieur, constituant une issue d'évacuation indépendante de la cage d'escalier principale du bâtiment. Cet escalier est conçu de manière à garantir un cheminement sécurisé des usagers en cas d'incendie, en assurant une séparation adéquate vis-à-vis des volumes de stationnement et en limitant la propagation des fumées et du feu vers les niveaux supérieurs, conformément aux principes de sécurité incendie applicables aux parkings en sous-sol en Région de Bruxelles-Capitale.

Les matériaux et équipements mis en œuvre dans les parties communes ont été sélectionnés de manière à répondre aux exigences de réaction et de résistance au feu applicables. L'ensemble des dispositions prévues vise à limiter les risques de propagation du feu, à faciliter l'évacuation des occupants et à permettre une intervention efficace des services de secours.

Les mesures de prévention et de protection incendie seront mises en œuvre conformément aux prescriptions des autorités compétentes et feront l'objet, le cas échéant, d'une validation par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

3. Dérogations

a. Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - RRU.

TITRE I, CHAPITRE II , ARTICLE 5 et 6 : hauteur de la façade et de la toiture.

« § 1 La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :
1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. »

« § 1. La toiture répond aux conditions suivantes :
1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence, 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.

Le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne la hauteur de la façade avant ainsi que le profil de toiture, dans la mesure où l'ouvrage dépasse les gabarits des deux constructions mitoyennes existantes. Cette dérogation se justifie par la volonté de s'inscrire dans les prescriptions du PPAS en vigueur, lequel constitue le cadre réglementaire le plus récent applicable au site d'implantation du projet. Le gabarit proposé répond ainsi aux objectifs urbanistiques définis par ce plan.

TITRE VIII CHAPITRE 3 ARTICLE 6 : normes de stationnement en dehors de la voie publique

« Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement ; 2° au maximum : de deux emplacements par logement. »

Le projet déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en matière de nombre d'emplacements de stationnement, dans la mesure où 8 emplacements de parking sont prévus pour 13 logements. Cette réduction est néanmoins justifiée par une approche globale de la mobilité intégrée au projet. En effet, celui-ci prévoit un local vélos d'une capacité de 36 emplacements, favorisant significativement les modes de déplacement doux, en cohérence avec

les objectifs actuels de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de mobilité durable. Ajoutant à cela le permis de lotir n'autorise qu'une seule entrée de parking par lot ce qui limite la possibilité créer des emplacements de garage au rez-de-chaussée.

Par ailleurs, la typologie des logements contribue à limiter la pression automobile, le projet comprenant notamment 4 appartements une chambre, dont les besoins en stationnement sont généralement réduits, tandis que les logements familiaux de trois chambres bénéficient d'une offre de stationnement jugée suffisante au regard de leur occupation potentielle. L'ensemble de ces éléments permet de justifier la dérogation demandée au regard d'une répartition équilibrée et d'une stratégie de mobilité adaptée au contexte urbain du projet.

b. Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du sol - PPAS.

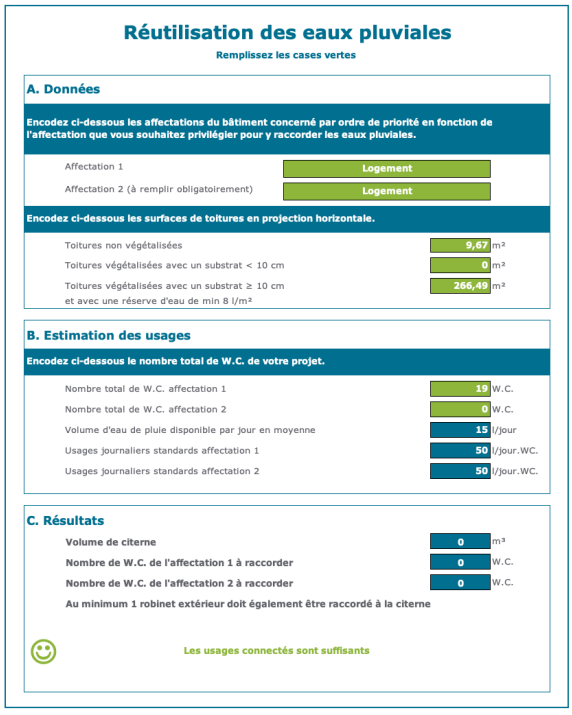
La demande déroge en raison de l'aménagement du bâtiment au niveau du rez-de-chaussée, cette dérogation est allégé par la proposition d'un mur de briques ajouré au niveau de l'angle.

Article 4 – Gestion de l'eau

La gestion de l'eau vise à limiter la consommation de distribution et à minimiser les rejets d'eau dans le réseau d'égouttage, notamment :

- les projets de constructions favorisent la réutilisation et le stockage des eaux pluviales (citernes, bassins d'orages, toitures vertes…) ;
- l'aménagement des abords prévoit les possibilités de dispersion in situ, rétention des eaux pluviales, maintien de zones humides…

Selon le formulaire de calcul relatif à la réutilisation des eaux pluviales, la mise en place d'une citerne d'eau de pluie n'est pas requise pour le projet, compte tenu de la présence de toitures végétalisées sur l'ensemble des constructions.
Néanmoins, afin de garantir le zéro rejet à l'égout, un bassin d'infiltration est prévu dans la zone de recul, en complément des toitures végétalisées. Par conséquent, le projet ne déroge pas aux dispositions de l'article 4.



Réutilisation des eaux pluviales

Remplissez les cases vertes

A. Données

Encodez ci-dessous les affectations du bâtiment concerné par ordre de priorité en fonction de l'affectation que vous souhaitez privilégier pour y raccorder les eaux pluviales.

Affectation 1	Logement
Affectation 2 (à remplir obligatoirement)	Logement

Encodez ci-dessous les surfaces de toitures en projection horizontale.

Toitures non végétalisées	9,67 m³
Toitures végétalisées avec un substrat < 10 cm	0 m³
Toitures végétalisées avec un substrat ≥ 10 cm et avec une réserve d'eau de min 8 l/m²	266,49 m³

B. Estimation des usages

Encodez ci-dessous le nombre total de W.C. de votre projet.

Nombre total de W.C. affectation 1	19 W.C.
Nombre total de W.C. affectation 2	0 W.C.
Volume d'eau de pluie disponible par jour en moyenne	15 l/jour
Usages journaliers standards affectation 1	50 l/jour.WC.
Usages journaliers standards affectation 2	50 l/jour.WC.

C. Résultats

Volume de citerne	0 m³
Nombre de W.C. de l'affectation 1 à raccorder	0 W.C.
Nombre de W.C. de l'affectation 2 à raccorder	0 W.C.

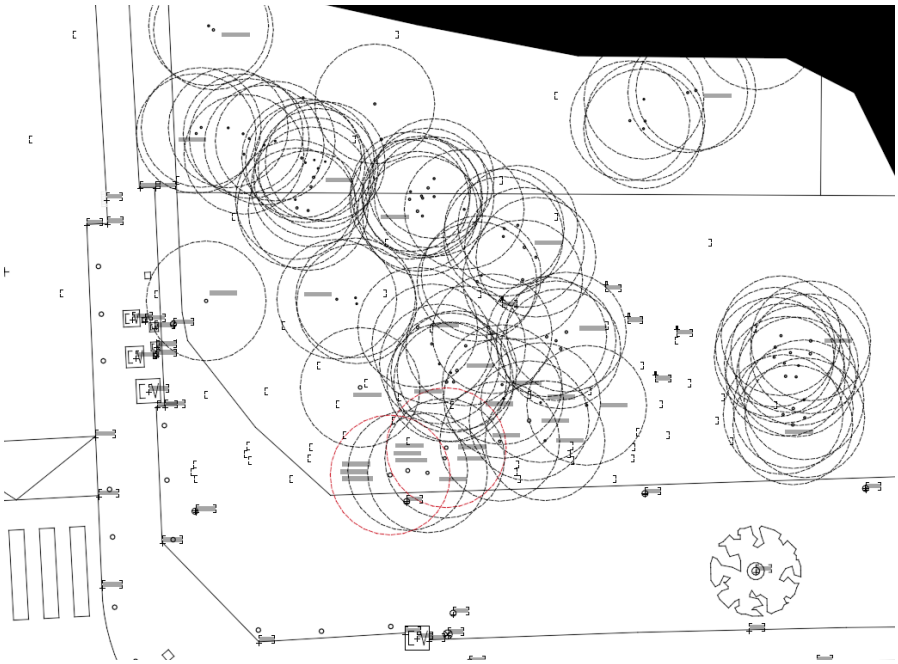
Au minimum 1 robinet extérieur doit également être raccordé à la citerne

Les usages connectés sont suffisants

Article 5 – Végétation

Les arbres existants sont protégés et maintenus au maximum.

Dans le cadre de la présente demande, le projet prévoit l'abattage de l'ensemble des arbres et arbustes présents sur la parcelle, en raison de leur implantation incompatible avec les aménagements projetés.
La végétation existante est principalement composée de buissons. Seuls deux arbres présentent une circonférence de tronc supérieure à 40 cm. Il s'agit de deux merisiers situés en limite de propriété, le long du trottoir.
Le maintien de ces deux arbres n'est pas envisageable, leur survie étant compromise par les travaux, notamment en raison des opérations de manutention nécessaires à la réalisation du projet.



Article 66 – Aménagement

Le projet respecte les prescriptions en matière d'aménagement des espaces extérieurs. Les jardins privatifs sont aménagés en pelouses le long des terrasses, tandis que des arbres et des arbustes sont prévus en fond de jardin, afin de maintenir une distance suffisante avec les façades des bâtiments.



c. Dérogation au permis de LOTIR.

Le projet présente une dérogation par rapport aux prescriptions du permis de lotir, lequel impose un gabarit limité à R+3 sur la parcelle concernée. Toutefois, le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) applicable autorise un gabarit de type R+3+toiture (R+3+T), offrant ainsi une possibilité d'exploitation plus adaptée du volume bâti. Dans le cadre de la présente demande, il a été retenu de se conformer aux dispositions du PPAS, en tant que document d'urbanisme le plus récent et spécifiquement applicable au site d'implantation du projet.

4. Résumé non technique

Le projet s'inscrit sur un terrain à bâtir situé à l'angle de l'avenue des Amandiers et de l'avenue Carl Requette à Molenbeek-Saint-Jean, en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol. Le site est également soumis à un permis de lotir datant de 1969 ainsi qu'à un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) approuvé en 2013.

La demande porte sur la réalisation d'un immeuble de 13 logements comprenant un sous-sol destiné au stationnement et des espaces communs qualitatifs, dans une logique de densification maîtrisée et de valorisation d'un terrain actuellement sous-exploité. Le projet permet ainsi la création d'une nouvelle offre résidentielle diversifiée, intégrant une mixité typologique adaptée aux besoins actuels du marché, tout en générant des retombées positives pour le quartier.
L'ensemble de la conception repose sur une approche intégrée conciliant urbanisme, architecture, mobilité, durabilité et qualité de vie. Le projet privilégie les mobilités douces, la végétalisation des espaces non bâtis, une gestion efficace des eaux pluviales ainsi qu'une performance énergétique élevée des logements. L'organisation fonctionnelle du bâtiment, la qualité des espaces extérieurs privatifs et collectifs ainsi que le soin apporté à l'expression architecturale contribuent à une insertion harmonieuse dans le tissu urbain existant.
Les dérogations sollicitées au Règlement Régional d'Urbanisme, notamment en matière de gabarit et de stationnement, sont justifiées par une lecture globale du contexte urbanistique et réglementaire, ainsi que par les objectifs du PPAS applicable, considéré comme le cadre de référence le plus récent pour le site. Ces adaptations permettent de garantir un projet cohérent, équilibré et conforme aux orientations urbanistiques actuelles de la Région de Bruxelles-Capitale.
Enfin, le projet répond aux exigences de sécurité, de qualité architecturale et de durabilité attendues dans le cadre d'une opération résidentielle contemporaine, tout en participant à la requalification d'un site actuellement non valorisé. Il est dès lors considéré comme compatible avec son environnement bâti et conforme aux objectifs généraux d'aménagement du territoire.