[redacted]

Adresse du projet : **Boulevard Sylvain Dupuis 203, 1070 Anderlecht**

Note explicative

Objet de la demande :

Le projet prévoit la construction d'un immeuble d'angle situé à l'intersection de deux grands boulevards. Profitant de cette grande visibilité, le maître d'ouvrage a fait le choix de proposer une architecture de qualité avec des matériaux durables, l'alliance des briques rouges et blanches incarnant le mariage entre tradition belge et modernité.
Conçu pour favoriser la mixité, le bâtiment abrite un cabinet dentaire au rez-de-chaussée et neuf appartements de tailles variées aux étages. Grâce à la situation du terrain orienté plein sud, huit logements sur neuf profitent d'une excellente luminosité naturelle toute l'année. Ils disposent tous d'un espace extérieur individuel et d'une cave privative. Tourné vers la mobilité douce, le projet propose un grand local pour vélos et poussettes, ainsi qu'un emplacement de parking partagé. Avec un gabarit s'élevant à R+4, le dernier étage est revêtu d'un bardage en aluminium foncé, tel un couvre-chef qui chapeaute le bâtiment. La profondeur de l'immeuble étant inférieure aux trois quarts de la parcelle, une zone de pleine terre peut être aménagée en jardin au profit d'un appartement. Il faut également noter que la structure du bâtiment est autoportante car elle ne repose pas sur le mur mitoyen.

Aspects énergétiques :

D'un point de vue énergétique, le bâtiment est totalement passif. Chaque appartement est équipé d'une pompe à chaleur air/eau individuelle pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Afin d'éviter toutes nuisances sonores, les condenseurs sont installés sur la toiture plate du dernier étage. Chaque appartement est également équipé d'un système de ventilation simple flux, sauf les appartements situés aux extrémités, qui sont équipés, quant à eux, d'un système de ventilation double flux. Les grilles de ventilation intégrées dans les châssis ne seront pas visibles de la rue, car elles sont de type Invisivent. Des panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture et une citerne d'eau pluviale est installée sous le jardin afin d'alimenter les sanitaires. Afin d'éviter les surchauffes, toutes les baies vitrées exposées au rayonnement solaire sont munies de screens, et toutes les toitures plates sont végétalisées. De manière générale, toutes ces mesures sont conçues pour garantir un confort thermique toute l'année tout en optimisant la consommation énergétique de ces systèmes.

Dérogations :

- Une dérogation est sollicitée au titre I article 5 – hauteur de façade :

D'un point de vue architectural, la conception du projet vise à privilégier une profondeur de bâti de 8 mètres à partir du 1er étage. Cette faible profondeur permet, d'une part, d'apporter plus de lumière naturelle à l'intérieur des habitations et, d'autre part, d'aménager des espaces extérieurs plus généreux à l'arrière du bâtiment. Cette configuration permet également de s'aligner sur le bâti mitoyen, qui présente une profondeur similaire. Le bâtiment étant peu profond, il a été nécessaire de le rehausser par rapport aux immeubles voisins afin de garantir la viabilité du projet pour le maître d'ouvrage.
D'un point de vue urbanistique, il convient de proposer un projet qui est proportionné par rapport à la largeur des boulevards qui bordent la parcelle en question. Ce projet se situant sur une parcelle en coin, à l'intersection de deux artères principales, son gabarit dépend de plusieurs paramètres spécifiques qui ne peuvent être comparés à ceux d'un projet situé sur une parcelle mitoyenne standard.

Architecte: Manuel Lequarré
Rue Henri Jacobs 28, 1030 Schaerbeek
0487 99 43 97
lequarre.manuel@batisonde.com

- Une dérogation est sollicitée au titre VIII article 6 – emplacements :

D'un point de vue architectural, il est presque impossible d'aménager un parking en sous-sol. En effet, la topographie du terrain ne permet pas de concevoir une rampe et des emplacements de parking conformes aux normes. D'autre part, l'idée d'aménager des box de garage en façade avant au rez-de-chaussée a été exclue car il s'est avéré plus intéressant d'aménager un équipement d'intérêt collectif afin d'animer la rue à ce niveau.
D'un point de vue structurel, on peut observer, au sein de toutes les tranches de la population, une tendance à favoriser progressivement la mobilité douce au détriment de la voiture. Le projet cherche ainsi à s'inscrire dans ce mouvement qui nous amène vers une société plus durable. C'est la raison pour laquelle le projet propose un grand local vélo de 32 m² ainsi qu'un local poussette supplémentaire, ces deux locaux étant très accessibles au rez-de-chaussée au niveau de l'entrée.

Situation existante de droit :

- Rez-de-chaussée : terrain constructible

Situation projetée : Immeuble de 9 appartements et un cabinet dentaire

- Sous-sol : 1 appartement une chambre, 9 caves, local entretien, local compteurs, local poubelle
- Rez-de-chaussée et sous-sol : 1 cabinet dentaire, local vélo, local poussette, 1 place de parking
- 1er étage : 2 appartements deux chambres
- 2ème étage : 1 appartement trois chambres et 1 appartement une chambre
- 3ème étage : 1 appartement trois chambres et 1 appartement une chambre
- 4ème étage : 1 appartement deux chambres et 1 studio

Architecte: Manuel Lequarré
Rue Henri Jacobs 28, 1030 Schaerbeek
0487 99 43 97
lequarre.manuel@batisonde.com