

**Jean DENYS**

**Avenue Victor Jacobs 62-64 à 1040 ETTERBEEK**

**Note explicative de plans modifiés**

Plans modificatifs – Dossier 11867  
Avenue Victor Jacobs 62–64 – 1040 Etterbeek

Suite à l'avis défavorable de la Commission de concertation du 02 septembre 2025 et aux échanges avec le service de l'urbanisme, le projet a été revu en profondeur afin de répondre de manière complète aux remarques formulées.

Les modifications apportées ne constituent pas de simples ajustements ponctuels, mais une révision substantielle visant à améliorer significativement l'intégration urbanistique, environnementale et fonctionnelle du projet.

**PRINCIPALE COMPROMIS DU MAÎTRE D'OUVRAGE**

Ces adaptations résultent d'un compromis important consenti par le maître d'ouvrage, impliquant une réduction significative des surfaces développées, notamment au niveau du commerce.

Cette diminution impacte directement l'équilibre économique initial du projet.

Le maître d'ouvrage a néanmoins fait le choix de privilégier une meilleure intégration urbanistique, une amélioration de la qualité de l'intérieur d'îlot ainsi qu'une réponse concrète aux remarques formulées par la Commission.

Dans ce cadre, l'intervention principale porte sur :

**Création d'une zone de pleine terre**

- création d'un espace arrière en pleine terre
  - suppression de l'occupation totale de la parcelle
  - amélioration de la perméabilité du sol
- Cette intervention améliore significativement la qualité de l'intérieur d'îlot et répond aux objectifs régionaux.

**Intégration urbanistique graduelle**

- réduction du volume côté voisin droit
- amélioration de la transition entre les bâtiments mitoyens
- meilleure intégration du gabarit dans le tissu existant

Les volumes sont désormais proportionnés, cohérents avec leur environnement immédiat et tendent également à répondre aux craintes exprimées par le voisin du bâtiment droit, notamment en matière de gabarit et d'ensoleillement.

## **ADAPTATION DE LA VOLUMÉTRIE – CONFORMITÉ AU RRU**

### **Article 4 – Profondeur**

- suppression du volume existant en intérieur d'îlot au-delà des 3/4 de la parcelle
- respect de la profondeur maximale autorisée
- respect des profils mitoyens existants
- réduction du volume côté voisin droit

### **Article 6 – Toiture**

- adaptation des hauteurs
- respect des profils mitoyens
- intégration du volume de toiture dans les gabarits environnant
- pour les lucarnes, réduction de leur largeur et de leur hauteur, pour une meilleure intégration dans le versant de toiture et respect des prescriptions réglementaires, notamment en ce qu'elles ne dépassent pas les 2/3 de la largeur de la façade.

## **TERRASSES**

- suppression des terrasses non conformes
- respect des distances du Code civil
- suppression des vues directes

## **LES LOCAUX VÉLOS ET LA MOBILITÉ**

Les locaux vélos ont été entièrement revus afin de répondre aux remarques du service urbanisme ainsi qu'aux exigences de sécurité et de fonctionnalité.

Répartition :

- 21 emplacements vélos pour l'immeuble côté droit (17 chambres)
- 4 emplacements vélos pour l'immeuble côté entrée gauche (3 chambres)
- 8 emplacements vélos pour le personnel du commerce

Total : 33 emplacements vélos

Conformité :

- minimum 1 vélo par chambre respecté
- ratio d'environ 2 m<sup>2</sup> par vélo respecté
- aménagement simple et fonctionnel
- accessibilité améliorée
- Sécurité :
  - locaux fermés
  - mise en place de portes coupe-feu (RF)

Pour une Surface totale : ±85 m<sup>2</sup>

## **COMMERCE**

- organisation des livraisons précisée
- gestion des déchets intégrée
- fonctionnement adapté au contexte résidentiel

## **FAÇADES**

- uniformisation de la teinte (brique rouge)
- meilleure intégration dans le contexte bâti environnant
- intégration des éléments techniques (sonnettes, boîtes aux lettres, emplacement enseigne)

## **SÉCURITÉ INCENDIE**

Suite à l'avis du SIAMU, le projet a été adapté afin de répondre aux exigences en matière de sécurité incendie :

- mise en conformité des escaliers (hauteur des marches  $\leq 18$  cm)
- vérification et adaptation des largeurs de circulation
- organisation conforme des circulations verticales et horizontales
- mise en place d'un compartimentage adéquat entre les différentes fonctions
- intégration des dispositifs nécessaires de désenfumage

Concernant les locaux vélos :

- locaux fermés
- portes coupe-feu (RF) limitant la propagation du feu

Le projet modificatif :

- respecte les prescriptions du RRU (Articles 4 et 6)
- supprime les principales dérogations
- améliore significativement l'intégration urbanistique
- répond aux remarques de la Commission et du SIAMU
- intègre une surface de pleine terre
- intègre les craintes des voisins par rapport au projet.