Architecte

Note explicative du projet

Introduction :
La demande de permis d'urbanisme suit la délivrance du permis précédent qui n'est pas encore exécuté. Il tend à essayer de s'intégrer dans la parcellaire réellement disponible (dimensionnement de la parcelle revu par rapport à la demande de permis précédente). Le nouveau projet tend à améliorer la qualité des logements et l'organisation générale de l'immeuble.

1. Description succincte du bâtiment :

- Immeuble de gabarit bas comprenant **trois logements** (un duplex 1 chambre, un appartement 2 chambres et un duplex 3 chambres) ;
- Présence d'une **cage d'escalier commune** desservant l'ensemble des logements, débouchant directement sur la voie publique et équipée d'un exutoire de fumée en toiture ;
- À l'arrière du bâtiment, présence d'un **jardin** ;
- Une **citerne d'eau de pluie** de 3000L est prévue avec récupération pour les WC du projet ;
- Les techniques pour chaque logement intègrent une pompe à chaleur et un système de ventilation de type D.

2. Parti architectural :

- Le projet s'intègre dans le gabarit du permis précédent en respectant les limites du RRU ;
- L'organisation des logements offre une terrasse extérieure pour chaque unité ;
- La nouvelle organisation spatiale de l'immeuble améliore la qualité des logements ;
- Le parking vélo est amélioré afin d'augmenter sa capacité et d'intégrer un espace pour un vélo cargo ;
- Le projet permet de réaliser une transition entre les niveaux des terrains voisins ;
- Les matériaux s'intègrent dans l'ensemble architectural de la rue ;
- Le projet propose un programme avec une mixité de logements (1 - 2 et 3 chambres) ;
- Le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant.

3. Dérogation :

Titre I ARTICLE 6 § 3 – Toiture
→ Le RRU demande que les étage techniques soient intégrés dans la toiture.

Le projet ne prévoit pas d'étage technique spécifique, toutefois, la toiture reçoit les unités extérieures des pompes à chaleur des logements.

- Vu l'interdiction d'utiliser des chaudières au GAZ ;
- Vu qu'il s'agit de la solution technique actuellement recommandée pour ce type de projet ;
- Vu l'adéquation de cette technique avec la qualité d'isolation de l'immeuble et les exigences PEB (chauffage basse température) ;
- Vu l'imposition technique des pompes à chaleur qui repose sur la captation des calories dans l'air extérieur ;
- Vu leur disposition qui ne dépasse pas le gabarit de la toiture du voisin ;
- Vu leur implantation en toiture et proche du mitoyen le plus haut, utile à limiter considérablement les nuisances sonores de ce type d'appareil ;
- Vu leur implantation invisible depuis l'espace public ;

Titre VIII ARTICLE 6 – Nombre d'emplacements de parcage
→Le RRU demande un minimum d'un emplacement par logement.

Le projet prévoit un emplacement couvert.

- Vu la largeur réduite de la parcelle (6,3m), le projet propose de maximaliser le nombre d'emplacements de parking en respectant le bon aménagement des lieux (il n'est pas envisageable d'aménager plus d'emplacements de voiture côte à côte).
- Vu la situation du bien proche de plusieurs transports en commun (bus 53, 83 à 200m, tram 7, 10 et 35 à 800m) ;
- Vu la proximité de plusieurs écoles et grands commerces d'alimentation (Carrefour / Delhaize / Aldi);
- Vu l'aménagement de l'espace vélo qui permet d'accueillir soit 6 vélos ou 4 vélos et un vélo cargo utile à compenser le déficit ;

4. Local Vélo :
L'accès au local vélo doit répondre aux exigences SIAMU (EI30 et sollicitée à la fermeture).
Cette exigence impose l'utilisation d'une porte battante.
Le projet tente également de répondre au souhait émis lors de la commission de concertation du PU précédent. En effet, il optimise la circulation dans le hall d'entrée et la disposition de la porte d'accès au local vélo afin de permettre la manœuvre d'un vélo Cargo (voir plan de détail braquage vélo).

5 Porte de garage :
La position de la porte de garage est optimisée pour éviter le conflit avec l'éclairage public présent sur le trottoir (voir plan braquage voiture).

6 Accès trottoir :
Le projet intègre la différence de niveau existante entre les constructions voisines en ajustant le niveau d'accès au rez-de-chaussée sur son axe médiant. Cet aménagement permet de minimiser les différences de niveaux et organise un accès PMR pour la porte d'entrée (différence de niveau inférieure à 2cm. Toutefois, il impose la mise en place d'une grille de récolte des eaux pluviales au droit des seuils d'accès au bâtiment conformément aux recommandations des règles de l'art (voir détail BUILDWISE).

7 Jardin :
Le projet prévoit un aménagement qualitatif du jardin, avec une attention particulière au maintien des aménagements en zone perméable et en pleine terre. Le plan de détail montre l'aménagement qui permet de maintenir l'ensemble des murs mitoyens en respectant les niveaux des voisins et organise une transition harmonieuse entre leurs niveaux respectifs.