

NOTE EXPLICATIVE

Demande de permis d'urbanisme

OBJET : La demande de permis d'urbanisme porte uniquement sur la parcelle avant n° B210z(Immeuble de logements à rue) et non sur l'entrepôt arrière.

Avenue Hansen-Soulie, n° 30-32 à 1040 Etterbeek

1. Situation existante

La demande concerne la construction d'un niveau complémentaire sur la toiture plate existante d'un immeuble R+2, situé aux numéros 30-32 de l'avenue Hansen-Soulie, à Etterbeek. Le petit immeuble de logements se trouve sur une parcelle profonde, dont la partie arrière est un hangar présentant une affectation commerciale. Le rez-de-chaussée de l'immeuble concerné est lié à ce hangar et à son affectation commerciale.

Aux étages, le bien présente en situation de droit actuellement 4 logements : deux appartements 1 chambre au R+1, et deux appartements 1 chambre au R+2.

Une cage d'escalier commune dessert les niveaux, avec un accès par la porte d'entrée centrale au rez-de-chaussée. Au sous-sol, plusieurs caves sont attribuées aux communs, aux logements, mais aussi à l'espace du rez-de-chaussée.

L'Avenue Hansen-Soulie se compose principalement de petits immeubles de logements, allant du R+2 au R+5.



Hangar.
Partie arrière de la
parcelle
concernée.

La société Lastlink est propriétaire du commerce au rez-de-chaussée dudit immeuble et du hangar arrière et bénéficie d'un droit sur la toiture plate pour y installer un futur logement, objet de la demande de permis d'urbanisme (voir page 15 de l'acte de base dont copie ci-jointe)

2. Souhaits du maître de l'ouvrage

L'objectif de ce projet est de créer un logement supplémentaire, de qualité, profitant de ce dernier niveau pour créer un logement traversant, lumineux et spacieux, avec de généreux espaces extérieurs.

Suite à la consultation de l'urbanisme pour un premier avis informel sur le projet, le volume a été retravaillé pour s'adapter au mieux à son environnement direct.

Ainsi, la volumétrie complémentaire proposée et présentée ci-après vient s'intégrer dans le contexte bâti, sans impacter les propriétés voisines.

3. Description du projet

Gabarit : Intégration dans le tissu urbain

Cette rehausse tient compte du contexte construit et plus particulièrement de la construction voisine de gauche, la plus élevée. De ce côté, notre volume vient s'aligner contre la mitoyenneté sans jamais la dépasser. La toiture plate du nouveau volume se prolonge par une toiture à double versant qui suit parfaitement le profil voisin le plus élevé. A l'arrière, le projet propose d'insérer des lucarnes dans cette toiture à versant pour apporter des vues et de la lumière dans les pièces de vies.

Côté rue, l'alignement se fait naturellement par le retrait de la construction à plus de 2m40 de la façade principale. Cela permet de réduire tout éventuel impact visuel vis-à-vis de la rue et d'aménager un bel espace extérieur (en retrait également de la façade).

Voir projections photos ci-dessous.



Intégration du volume dans le contexte bâti – vue depuis l'Avenue Hansen Soulie

Côté arrière, la construction s'aligne aussi parfaitement au profil mitoyen sur les premiers 2 mètres, via une toiture en pente. Cet aménagement a un faible impact dans la chambre implantée sous cette toiture à ce niveau et permet d'éviter toute modification de la mitoyenneté existante côté gauche.



Intégration du volume dans le contexte bâti – vue aérienne

Tout comme côté rue, à l'arrière, un retrait d'environ 2m40 est aménagé par rapport à la façade arrière aux endroits où la toiture n'est plus plate.

Au centre de la façade, seul le volume de la cage d'escalier sort du profil de construction. Sa volumétrie est limitée de sorte qu'elle ne crée aucun impact sur la façade arrière.

A nouveau l'idée, est de limiter l'impact visuel de la construction vis-à-vis de l'intérieur d'ilot et d'en assurer une intégration harmonieuse. Ceci permet encore d'aménager de beaux espaces extérieurs de part et d'autre de la cage d'escalier tout en assurant des retraits latéraux de 2,33 et 3,17 m par rapport aux limites de propriété.

La volumétrie générale proposée est cohérente, et s'intègre parfaitement à l'ensemble des gabarits construits présentant un nombre important de constructions R+3 et R+4 dans un environnement immédiat.

Plan : un nouveau logement de qualité

L'aménagement proposé en plan respecte l'organisation générale de l'immeuble.

L'accès à l'appartement se fait directement depuis le palier du R+2.
La nouvelle cage d'escalier privative surplombe celle existante et vient la poursuivre.

Le noyau central reprend les espaces sanitaires et techniques. Les espaces de jour et de nuit s'organisent autour de ce noyau.

Le logement propose 2 belles chambres, un coin bureau, des espaces sanitaires, une grande cuisine et un bel espace de séjour traversant. En plus des espaces de rangements sous combles, ce nouveau logement disposera d'une cave privative en sous-sol.

Toutes les superficies habitables sont largement supérieures aux normes d'habitabilités minimales du RRU.

Les toitures plates qui ne sont pas occupées par des terrasses seront végétalisées de type extensive. Cela représente +/- 25,8m²

Au niveau des sous-sols, ils seront également aménagés pour respecter les normes d'habitabilité du RRU :

- L'ancienne chaufferie commune deviendra un local à vélo ; cet espace a une superficie de 23,7m² ce qui permet d'accueillir au moins 2 vélos par logement.
- Un local poubelle sera installé à proximité immédiate de ce local vélo et un local entretien sous l'escalier ;
- Une cave privative (n°8) est déjà réservée pour être attribué au futur logement objet de la demande

4. Demande de dérogations

RRU Titre 1 – Article 4 et 6 : Profondeur et hauteur de l'extension

Article 4 : « Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain (...) ».

En situation de droit, l'intégralité de la parcelle concernée par l'objet de la demande est construite, ce qui suppose que toute intervention sur l'immeuble génèrera de facto une « accentuation » de la dérogation existante à l'article 4 du Titre I du RRU.

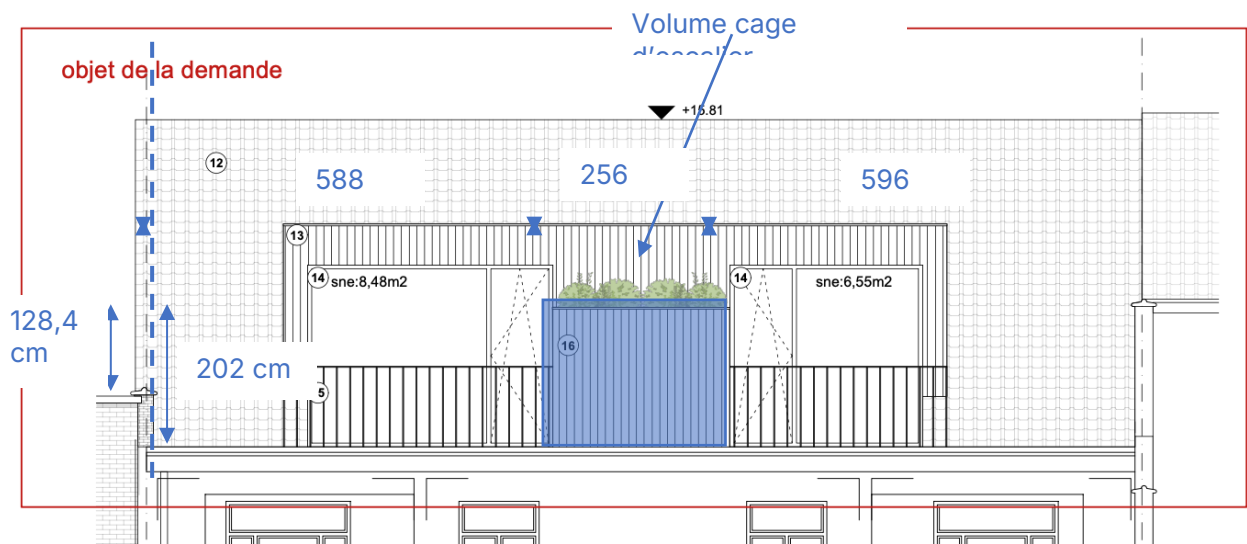
Toutefois et comme indiqué ci-avant, la rehausse proposée est cohérente, s'inscrit dans un juste équilibre avec les volumétries voisines et, de par des jeux de toitures plates et retraits, s'assure de n'amener aucun impact sur les propriétés voisines tout en permettant la création d'un nouveau logement qualitatif et spacieux de deux chambres.

Article 6 : « La toiture répond aux conditions suivantes :

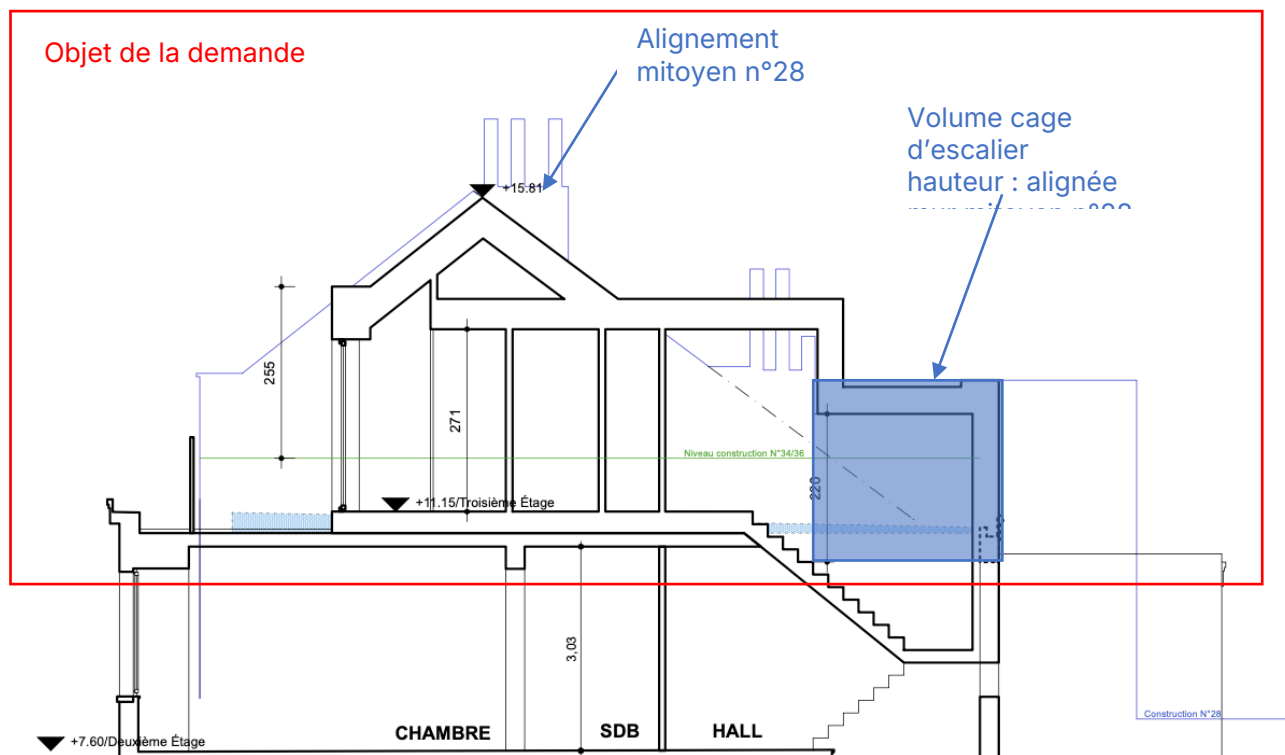
1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ;

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 ».

La cage d'escalier d'origine est prolongée afin d'y ajouter l'escalier qui mènera au penthouse. Ce volume est centré en façade arrière et ne dépasse pas le profil mitoyen n°28 (voisin de gauche) ; il présente par ailleurs un retrait de plus de [5,80] mètres par rapport aux deux propriétés voisines de façon à ne créer aucun impact sur lesdites constructions existantes. Ce nouveau volume est nécessaire et n'aurait pu être intégré dans la volumétrie de la rehausse proposée puisqu'il est le résultat d'un juste équilibre entre (i) intégration de la rehausse vis-à-vis des propriétés voisines et (ii) utilisation du noyau existant à prolonger dans un souci de cohérence et constructif.



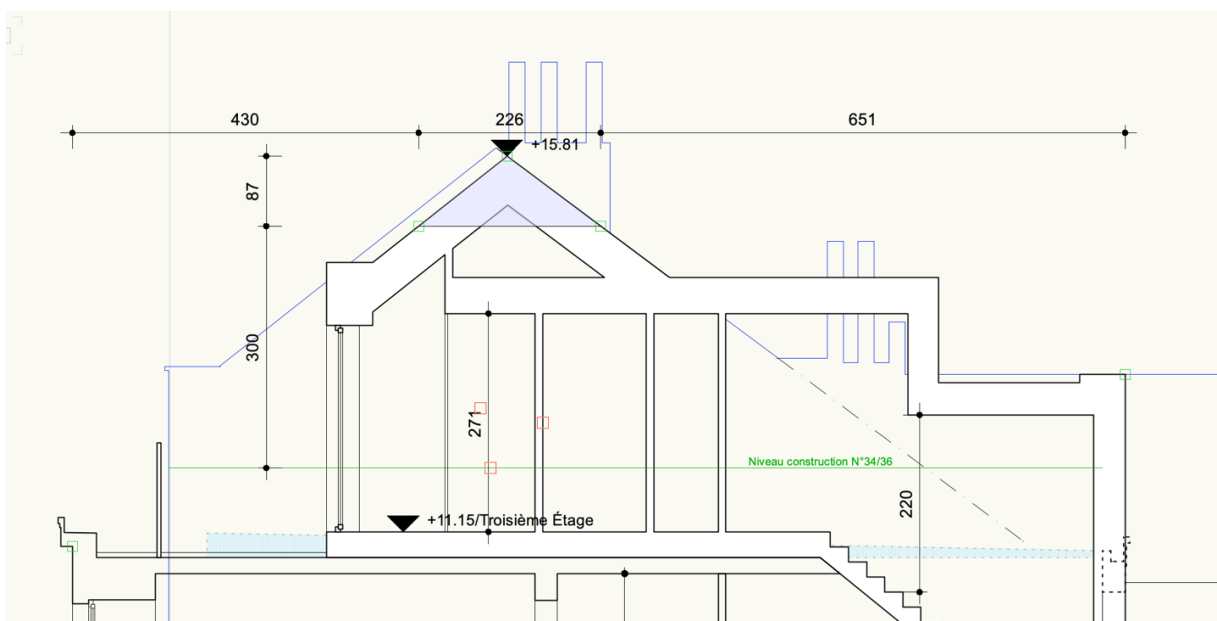
Façade arrière projeté



Coupe transversale projetée.

Au niveau de la construction mitoyenne de droite, une rehausse ponctuelle est prévue. Sa hauteur reste toutefois inférieure à 3m sur une bonne partie du mitoyen. Il y a une légère dérogation du RRU titre 1 article 6 compte tenu de la hauteur de mitoyenneté préexistante.

Cette rehausse n'a strictement aucun impact sur le voisin de droite et sa grande toiture plate et respecte le profil mitoyen de gauche.



ARTICLE 16 COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

« Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne, un terrain d'épandage ou à défaut, vers le réseau d'égouts public. Dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée afin notamment d'éviter

une surcharge du réseau d'égouts. Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale. »

Dans le cas présent, le projet n'ajoute pas de surface imperméable mais rehausse un bâtiment déjà existant avec ajout de toitures vertes qui vont servir de tampon. Les eaux de pluies sont traitées suivant le réseau existant et une descente d'eau est ajoutée en façade avant pour éviter que l'eau ne traverse le bâtiment. Une citerne est déjà présente et utilisée pour les chasses des WC du commerce au rez de chaussée.

5. Matérialité

La réhausse utilisera des matériaux naturels et durables :

- Bardage en bois brûlé en façade avant et arrière ;
- Isolation en laine de bois, liège ou équivalent ;
- La toiture de la réhausse est couverte de tuiles noires ;
- Les nouvelles menuiseries extérieures seront en aluminium thermolaqués de teinte grise foncée, double vitrage, à coupure thermique.

6. Conclusion

L'intervention proposée, mesurée et cohérente, s'intègre avec justesse et discrétion dans le contexte environnant tout en valorisant le confort et la performance énergétique du bâtiment.

Le bâtiment préserve ainsi son caractère et ses particularités d'origine, tout en offrant un logement de grande qualité supplémentaire.

Le Maître de l'ouvrage,

L'architecte,