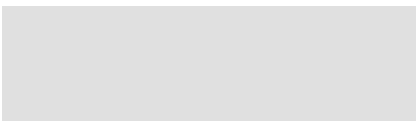
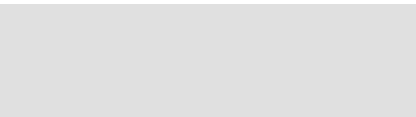


Le 14 mai 2025.

MAITRE D'OUVRAGE :



ARCHITECTE :



Projet « JARDIN LEOPOLD »

Rue Léopold Ier, 297-299

1020 Bruxelles

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME MODIFICATIF

(art. 102/1 §1 CoBAT)

NOTE EXPLICATIVE DE DEMANDE DE PERMIS MODIFICATIF

La présente note explicative concerne le projet visant à démolir un ensemble de bâtiments industriels et à reconstruire deux immeubles de logements (ci-après le « projet »)

Le projet a été réalisé par [REDACTED] et a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré à [REDACTED] le 02/10/2023.. (Réf. Régionale : 04/PFD/1825128 - Réf. Communale : L2004/2022) (ci-après le « permis initial »)

Le projet a été racheté par [REDACTED], le 21/02/2025.

[REDACTED] a désigné tous les bureaux d'études nécessaires aux mises au point techniques en vue de l'adjudication, de l'exécution et du suivi de chantier.

Il s'agit du bureau d'architecture [REDACTED], du bureau d'ingénieur en stabilité [REDACTED], du bureau d'études techniques spéciales et PEB [REDACTED], du bureau d'études acoustique [REDACTED], du bureau d'études d'architecture paysagère [REDACTED] et du bureau de coordination sécurité-santé [REDACTED].

L'analyse du permis initial, les études techniques coordonnées par tous les bureaux d'études et les critères qualitatifs demandés par [REDACTED] pour une mise en location ont nécessités quelques adaptations du projet.

Celles impliquant une demande de permis modificatif sont énumérées et explicitées ci-dessous.

1. Un changement d'affectation des deux espaces bureaux prévus au rez-de-chaussée est demandé pour un équipement collectif car [REDACTED] a pu conclure un pré-accord avec un candidat exploitant pour une crèche. Celle-ci accueillera environ 36 enfants (0 à 3 ans) et un personnel de +/- 5 personnes.
Parallèlement une promesse d'achat a été signée avec l'école. Ce qui implique que l'accès au hall de sport se fasse directement depuis le domaine de l'école. Le hall de sport garde néanmoins une servitude de seconde sortie de secours vers le jardin de la résidence.
Pour des raisons sociales et économiques la crèche n'est pas divisible en deux parties et par conséquent la traversée au centre de l'immeuble n'est plus possible.
Pour des raisons sécuritaires et de cohésion sociale entre résidents l'entrée principale des logements se fait via l'entrée cochère et ensuite en intérieur d'îlot.
Toutes les boîtes aux lettres et à colis sont rassemblées dans l'entrée résidentielle.
A front de rue l'entrée centrée et les baies de façades affirment la dimension publique de l'espace collectif.
2. Le programme et la conception paysagère d'intérieur d'îlot ont été adaptés dans l'esprit d'un jardin collectif pour les résidents/locataires y compris les occupants de la crèche (et pas ouvert au public-voisinage direct-école avoisinante pour des raisons de sécurité et de gestion) Accessibilités et cheminements divers, matériaux, perméabilité, verger semi-collectif, choix des plantations, éclairage nocturne sans nuisances pour le voisinage, traitement des eaux, géothermie, etc. ont été pris en compte et coordonnés par les bureaux d'études. Voir la note explicative paysagère et les notes gestion de l'eau en annexes.
3. Dans le but d'appliquer une technologie de chauffe durable, il a été décidé de remplacer le chauffage au gaz par un chauffage par pompes à chaleur reliées à des sondes géothermiques. L'adoption de ces techniques a impliqué la création d'un grand local technique qui a dû prendre place au rez-de-chaussée. L'augmentation de l'emprise au sol au rez-de-chaussée pour ce local représente seulement 21,2 m² par rapport au projet initial. (*)
A la demande de [REDACTED] le projet a aussi dû prendre en compte la nouvelle contrainte d'intégration d'une cabine (réseau) haute tension en sous-sol.
Une réorganisation des locaux techniques/caves/emplacements parkings/locaux vélos-poussettes a donc été nécessaire en sous-sol et au rez-de-chaussée.

L'abri vélos du rez-de-chaussée et a été agrandi afin de compenser la diminution de surface prise par la cabine haute tension en sous-sol et afin de favoriser l'accessibilité vélos de plein pied avec la rue.

L'abri est à présent couvert d'une toiture verte et reste totalement sur l'emprise de la dalle couvrant le sous-sol.

Le projet totalise une offre de stationnement de 114 vélos (avec 2 vélos cargos) toujours légèrement supérieure à celle imposée par le RRU (108) et à celle du permis initial (111). Deux locaux poussettes séparés dédiés au bloc A et au bloc B sont aisément accessibles depuis l'entrée principale centrale des blocs A1 et A2 et face à l'ascenseur central si l'on va ou si l'on vient du parking.

Les nombres d'unités de logements et d'emplacements de parking restent inchangés.

Les autorisations environnementales requises seront sollicitées en temps utile.

4. Les mises au point techniques (PEB, acoustique, incendie, ...) et d'agencements divers ont engendré de légères variations d'épaisseurs de parois, de planchers, de dimensions et de positions de baies. (Les surfaces d'éclairage restent conformes au RRU). Les hauteurs sous plafond des logements ont été élevées à 260 cm pour des raisons qualitatives et techniques.

Au final les hauteurs d'acrotères et de faîtes restent en harmonie avec les gabarits avoisinants. Pour comparaison les niveaux respectifs du permis délivré et de la présente demande figurent sur les plans de façades et les coupes. (les niveaux entre parenthèses correspondent au permis délivré)

5. Afin d'apporter plus de lumière et d'ensoleillement en intérieur d'îlot, et en accord avec les voisins, le mur mitoyen latéral de l'ancien hangar démoli est abaissé de manière progressive en fonction des contraintes de hauteurs des constructions voisines.
6. Les 4 balcons d'angles du bloc B ont été légèrement réduits en profondeur (250 cm au lieu de 290 cm) pour une question de stabilité et d'uniformisation esthétique du projet. (balcons en béton préfabriqués)

(*) Dans le cadre VII de l'annexe I nous avons constaté que le total de 809,32 m² de logement existant renseigné par [REDACTED] reprenait la surface de l'abri vélos extérieur alors qu'il s'agit seulement d'un espace extérieur couvert. Dans l'encodage de surface de logement rez-de-chaussée (741,96 m²) de la présente demande nous avons déduit cette surface de 67,36 m² (des 809,32 m² renseignés en situation existante) en ajoutant les 21,2 m² de réelle emprise au sol de locaux au rez-de-chaussée dans la surface de logement rez-de-chaussée projetée.

Les dérogations demandées et accordées restent inchangées.

Les travaux de désamiantage ont été entamés le 20/01/2025. Les démolitions hors sol sont terminées. Les déblais et les fondations débuteront lorsque la dépollution de sol sera achevée.

A ce jour aucune modification demandée ne porte sur des travaux déjà réalisés.

Les adaptations suivantes qui améliorent le projet sont données à titre informatif.

1. Organisation interne des appartements réagencée suivant les techniques nécessaires et selon les critères qualitatifs demandés par [REDACTED]. Notamment ajouts de 12 sdd et de 20 wc quand c'était possible, trémies techniques adaptées, gaine d'extraction CO parking jusqu'en toiture, ...
2. Portes d'entrées des appartements : 98 cm (au lieu de 93 cm insuffisants pour accès PMR) ;
3. Création d'un appartement PMR au rez-de-chaussée du bloc B (B1.02)