



LUCAS FREIRE
ARCHITECTURE

REFINED SIMPLICITY

Chaussée de Boondael 342,
1050 Ixelles

pedro@lucasfreirebe

www.lucasfreire.be

Phone : +32 2 880 30 50

Note explicative

Le projet consiste à agrandir l'extension arrière, à aménager le jardin, à rénover l'aménagement intérieur, à installer de nouvelles salles de bains au sous-sol et au premier étage, et à construire un nouvel escalier menant au grenier, pour le bâtiment situé Rue Gérard 18, 1040 Etterbeek. La rénovation de tous les étages et du jardin vise à réaménager les espaces actuellement utilisés afin de mieux répondre aux besoins du client.

Justification des Dérogations Sollicitées (RZAC)

1. Article 6 - Implantation et gabarit (Extension arrière) Le projet prévoit la rénovation et l'agrandissement de l'annexe existante au rez-de-chaussée, portant la profondeur totale du bâtiment à 15 mètres. Cette nouvelle structure sera isolée par l'intérieur et surmontée d'une toiture végétalisée. Nous sollicitons une dérogation à l'article 6 du RZAC concernant son implantation : bien que l'extension ne suive pas strictement une ligne parallèle à la voirie, elle s'aligne de manière cohérente avec les limites parcellaires existantes. L'implantation a été conçue de sorte que le point médian de ce mur se situe dans la limite prescrite des 15 mètres. Cette configuration permet une intégration harmonieuse du volume bâti sans porter préjudice à l'ensoleillement ou à la vue des parcelles voisines.
2. Article 16 - Esthétique et teinte (Façade avant) Nous sollicitons également une dérogation à l'article 16 concernant la couleur bleue de la façade avant. Cette modification a été réalisée par les précédents propriétaires à une date inconnue et est visible sur les plans et photos soumis. Aucun nouveau travail de peinture n'est prévu dans le cadre de ce projet ; l'objectif est exclusivement d'inclure cette situation afin de régulariser l'état de fait existant, sans modifier l'aspect actuel du quartier.

À l'entresol, les WC existants seront démolis et une salle de bains sera ajoutée au sous-sol.

Au premier étage, la salle de bains existante sera supprimée et la pièce sera transformée en chambre à coucher. L'agencement de l'étage sera repensé et une nouvelle salle de bains sera installée. L'objectif est de permettre la création de deux chambres à coucher et d'une salle de bains, comme demandé par le client.

Au deuxième étage, l'agencement sera repensé et l'escalier menant à la salle de jeux sera rénové.

Une citerne d'eau de pluie de 5 000 litres et un système d'infiltration de 4 000 litres sont prévus dans le cadre du système de gestion des eaux pluviales.

Des matériaux appropriés ont été sélectionnés et une isolation thermique sera installée là où cela est nécessaire.

Concernant la surface éclairante : Le projet a été conçu pour garantir une surface éclairante optimale dans toutes les pièces habitables. Les rénovations prévues, notamment au rez-de-chaussée, intègrent une augmentation des surfaces vitrées. Par conséquent, le ratio de surface éclairante est significativement amélioré par rapport à la situation existante, répondant ainsi aux exigences réglementaires.

Cordialement,
Pedro Lucas Freire