

ICI

NOTE EXPLICATIVE Rue Africaine, 10 1060 Saint-Gilles

I. Contexte historique et urbanistique

I.1 Contexte historique

« Située à la frontière de Saint-Gilles et d'Ixelles, la rue Africaine relie la chaussée de Waterloo à la rue de l'Amazone, à hauteur du parvis de la Trinité.

Son tracé rectiligne, à l'emplacement du chemin vicinal no 24, est approuvé après délibération du Conseil communal d'Ixelles par l'arrêté royal du 22.09.1888. La rue Africaine est ainsi baptisée en souvenir « de la grande œuvre coloniale » entreprise par le roi Léopold II. »



Source : Région de Bruxelles-Capitale, INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL
https://monument.heritage.brussels/fr/Saint-Gilles/Rue_Africaine/10/53

Toujours selon l'inventaire du patrimoine architectural, la maison concernée par cette demande de permis, est « de style éclectique à façade polychrome, 1899 ».

Pourvue d'un soubassement en pierre bleue et de bandeaux en simili-pierre blanche la façade est aussi garnie d'un vitrail à motif végétal et d'une frise de carreaux de céramique.

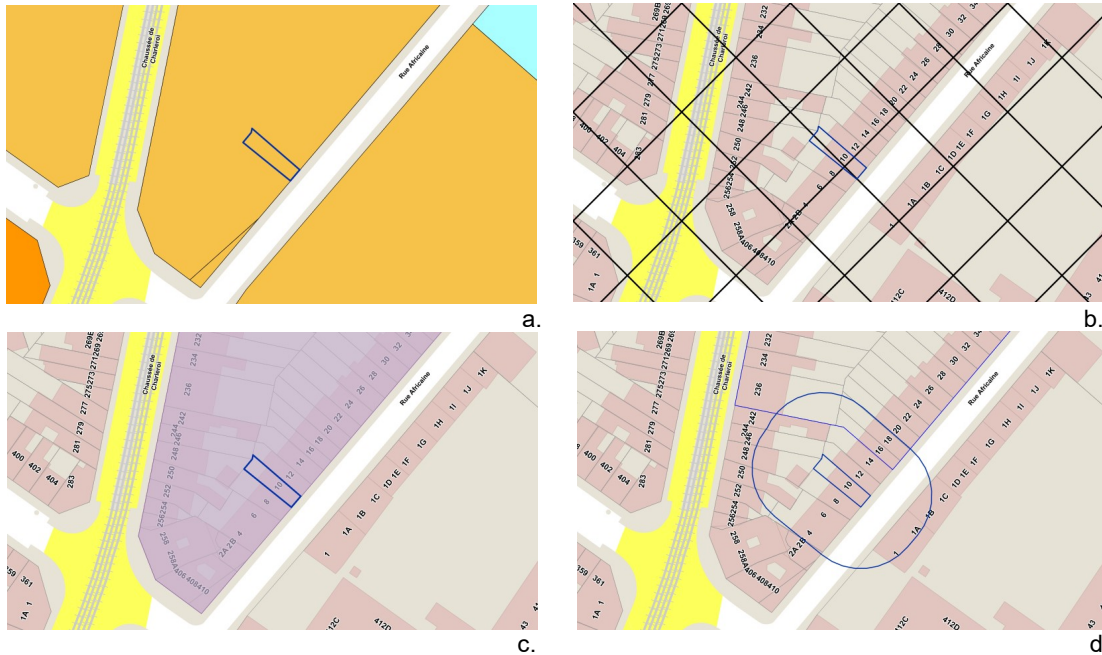
Source : Région de Bruxelles-Capitale, INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL
https://monument.heritage.brussels/fr/Saint-Gilles/Rue_Africaine/10/53

I.2 Contexte urbanistique

La maison est située au n°10 de la Rue Africaine, côté Saint-Gilles, sur la parcelle cadastrale B 364 L 2. D'après les renseignements urbanistiques la parcelle est comprise dans :

- une zone d'habitation ;
- une zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement
- une zone de protection UNESCO / Dénomination : Hortamus
- une zone de protection (20m) / Dénomination : Maison personnelle de l'architecte Victor Horta

ICI



La maison est également reprise d'office dans la liste de l'inventaire du Patrimoine et est soumise au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » de Saint-Gilles.

II. Objet de la demande

La présente demande de permis porte sur :

1. La transformation d'une maison unifamiliale en immeuble à appartements (deux duplex) avec la modification des aménagements intérieurs et d'éléments structurels en vue d'en améliorer l'habitabilité ;
2. La réhausse de la toiture et la modification des volumes en façade arrière afin d'accueillir une troisième chambre pour le duplex du haut ;
3. La rénovation de la façade avant avec une modification de teintes et de matériaux pour une meilleure lecture visuelle ;
4. L'installation de toitures vertes et de panneaux solaires avec notamment une rehausse du mitoyen n°8 pour permettre l'implantation d'une toiture verte intensive ;
5. Une refonte des accès et de la cour basse ainsi que l'aménagement du jardin avec terrasse afin de garantir un espace extérieur de meilleure qualité et un désenclavement visuel plus important pour le duplex du bas.

II.1 La transformation d'une maison unifamiliale en immeuble à appartements (deux duplex)

La maison a elle seule se développe sur plus de 230m² de plancher. Ici nous proposons d'augmenter le bien d'une unité tout en garantissant des espaces confortables aux futurs occupants. Les typologies sont similaires puisque nous prévoyons deux duplex avec un extérieur indépendant pour chacun et une programmation différente : deux chambres pour le duplex du bas et trois chambres pour le duplex du haut.

Ainsi, notre proposition consiste à scinder le sous-sol ; la partie à rue accueille les locaux communs (entretien, poubelles, compteurs) et les deux caves privatives. A cela s'ajoute un espace vélo conséquent (7 vélos pour les 7 « oreillers ») en lieu et place de l'ancienne chaufferie dont le sol en carreaux de ciment est conservé en l'état. Côté jardin on retrouve l'espace nuit du duplex bas avec un salle de douche privative pour la plus grande chambre de 15m². Dans le prolongement de la cage d'escalier, le local existant serait transformé en alcôve buanderie/rangement et donne accès à la seconde chambre de 9m².

Au rez-de-chaussée les traditionnelles trois pièces en enfilade sont maintenues avec, à rue, le salon de 13m² puis le séjour de 40m² avec sa cuisine semi-ouverte dans le renfoncement de l'annexe. Une seconde pièce d'eau prend place contre le hall de jour réduit à son plus simple langage pour ne pas impacter la cage d'escalier existante.

A noter que la cheminée du salon, de bonne facture, serait conservée et le faux-plafond du séjour supprimé pour retrouver la grande hauteur sous plafond existante. Toutes les moulures présentes seront maintenues ou, à défaut remplacées à l'identique.

ICI

Au 1^{er} étage, en haut des escaliers, se trouve l'entrée du 2^{ème} duplex. Sur ce premier plateau sont placées les deux généreuses chambres enfants de 15 et 20m² avec, dans la pièce centrale, buanderie et salle de douche. Afin de ne pas impacter les moulures et de continuer à « lire » cette troisième pièce le volume global ne toucherait pas le plafond (hsp = 280cm).

Le plancher de l'annexe (nommé « NIVEAU 1.5 » sur les plans) est supprimé pour retrouver à la fois des hauteurs sous plafond convenables et des planchers non plus scindés mais à niveau. La façade arrière est de ce fait beaucoup plus lisible.

Au 2^e étage le plan est totalement libéré pour faire bénéficier au séjour de près de 40m² d'une lumière traversante opportune. Celui-ci jouit d'une terrasse d'un peu plus de 10m² installée conformément au code civil (retrait de plus de 1m90 + bac à plantes). L'escalier non fermé et installé le long du mitoyen n°8 sert de puit de lumière puisque pourvu d'une large fenêtre zénithale.

II.2 La réhausse de la toiture et la modification des volumes en façade arrière

Pour permettre aux parents de jouir d'un espace plus indépendant nous proposons de rehausser la toiture existante placée entre deux mitoyens aux toits plus hauts. Ainsi, et cela sans dérogation de son volume, l'espace nuit accueille une chambre double avec espace penderie de 14m² qui donne sur une salle de bain privative. Sous la pente du terrasson prend place le wc séparé et un local rangement de 3,5m² (calculés à partir de 1m50).

N.B : La pente du terrasson en situation projetée est de 42m² conformément au RCU Zoné.

II.3 La rénovation de la façade avant

Outre un rafraîchissement global de la façade et pour une meilleure lecture visuelle nous proposons de rénover la corniche inférieure et de la repeindre en gris foncé (teinte idem châssis).

Au niveau du brisis la corniche serait remplacée par une nouvelle, elle aussi de teinte gris foncé afin de se fondre avec les ardoises du toit. Les deux descentes d'eau, pour l'instant visibles depuis l'espace public, seraient déviées au sein du bâtiment.

Pour respecter le dessin de façade originel les deux impostes cintrées seraient de nouveau pourvues d'un double cadre.



II.4 L'installation de toitures vertes et de panneaux solaires

En façade arrière les interventions sont plus conséquentes. Le projet prévoit en effet le remplacement des menuiseries existantes par des châssis plus performants. Afin, aussi, de se conformer aux normes d'éclairement imposées par le RRU, les châssis sont parfois largement agrandis. Grâce à cela les chambres et les espaces de jour seront baignés d'une lumière naturelle toujours bienvenue.

En plus du remplacement des châssis arrière, la rehausse de la toiture et les modifications en façade permettent d'intervenir sur une partie de de l'enveloppe thermique du bâtiment afin de garantir un meilleur confort aux habitant et une diminution de leurs besoins énergétiques. Dans cette optique le maître d'ouvrage souhaite placer des panneaux solaires et envisage d'installer un système de type pompe à chaleur.

A l'intérieur, l'isolation des planchers existants permettra également d'améliorer le confort acoustique entre les logements. La mise en œuvre ponctuelle de faux-plafonds EI garantira le compartimentage pour la sécurité incendie entre logement.

En cœur d'îlot, nous profitons de toutes les toitures plates des bâtiments pour y développer des toitures vertes extensives (2m²) et des toitures intensives (7,5 m²) qui permettront la temporisation et l'évapotranspiration d'une partie des eaux de pluies et favoriseront la biodiversité.

En ce qui concerne la toiture verte intensive ; la réhausse du niveau de corniche de +8.81 à +9.34 du mitoyen n°8 (visible sur la coupe BB) est nécessaire pour garantir une épaisseur de terre minimale. A cela s'ajoute une volonté architecturale de restituer une corniche linéaire et faire disparaître la rupture volumétrique visible, pour l'instant, à l'arrière.

II.5 L'aménagement du jardin, l'agrandissement de la cour arrière et l'implantation d'un balcon filant avec un escalier extérieur

Les deux chambres du duplex bas donnent sur une cour basse enclavée d'un peu moins d'un mètre par rapport au niveau du jardin. Afin d'ouvrir et de liaisonner les espaces de nuit aux extérieurs nous prévoyons d'agrandir la cour basse tout en maintenant la glycine existante chère au propriétaire.

Dans cette même optique, un nouvel escalier et son balcon filant viennent lier l'espace de jour au jardin et à la terrasse toujours dans le respect du code civil. Le sol du balcon filant et les marches des escaliers seraient composés de motifs ajourés qui laissent passer la lumière (type ferronnerie à l'ancienne qu'on retrouve sur le garde-corps en façade avant).

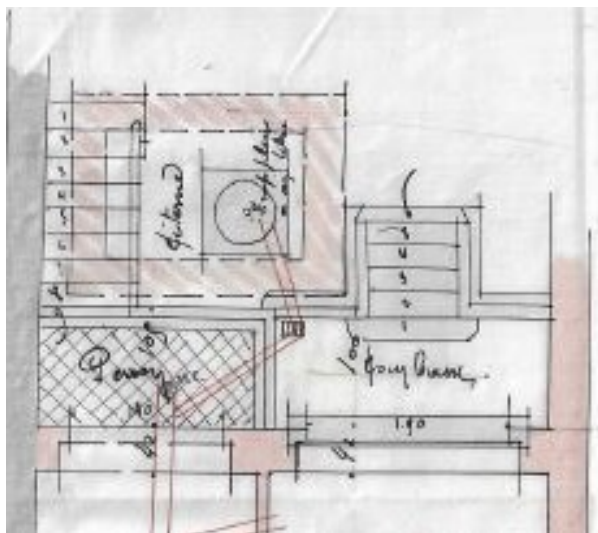
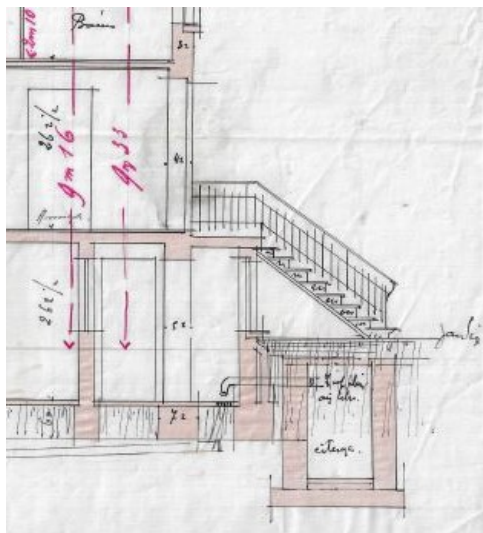


III. Dérogations

RRU Titre 1, Article 4 : Profondeur

1. Escaliers qui donnent accès au jardin

Le nouvel escalier qui donne accès au jardin depuis le séjour déroge en profondeur mais ne déroge pas au code civil puisque sa position est centrale (pas de vues intrusives chez les voisins). Sur les plans d'archives et donc en situation de droit cet escalier est dessiné le long du mitoyen n°8 ce qui nous semble plus préjudiciable pour le voisinage.



Le second escalier (cour basse vers terrasse/jardin) était existant dans la situation de droit et de fait mais a été, ici, avancé de 40cm pour permettre un désenclavement plus conséquent de la cour. La dérogation est dès lors sollicitée pour cette raison.

2. Terrasse + Toiture verte intensive au 2^e étage

La toiture intensive et la terrasse du 2^e étage dérogent en profondeur ce qui découle de la volumétrie initiale conservée. En effet les deux toits plats existants sont maintenus et pourvus d'une isolation puis agrémentés soit d'un revêtement praticable soit d'un complexe de terre assez conséquent pour permettre l'installation du toit vert intensif. Cette dérogation est ainsi sollicitée pour ne pas réduire ces deux espaces hautement profitables aux habitants du duplex haut.

RRU Titre 1, Article 6 : Toiture

3. Rehausse de la corniche > 3m du mitoyen le plus bas (mise en place de la toiture verte intensive)

La réhausse du niveau de corniche de +8.81 à +9.34 du mitoyen n°8 (visible sur la coupe BB) est nécessaire pour garantir une épaisseur de terre minimale terre assez conséquente pour permettre l'installation du toit vert intensif.

A cela s'ajoute une volonté architecturale de restituer une corniche linéaire et faire disparaître la rupture volumétrique visible, pour l'instant, à l'arrière.

A noter que le voisin n°8 ne perd pas d'éclaircement naturel puisque cette toiture plantée est située plein nord pour lui. La vue de cette verdure depuis ses étages lui sera bénéfique.