
RÉNOVATION DE 2 MAISONS CÔTÉ RUE AVEC MODIFICATION PARTIELLE DE LA DESTINATION DE 2 ATELIERS CÔTÉ ARRIÈRE.

L'objet de la demande de permis d'urbanisme porte sur un bien sis Avenue Van Volxem 405-407 ayant pour objet de construire un 3ème étage avec réhausse de toiture, démolir des annexes non-conformes, aménager des terrasses, isoler la façade arrière, modifier partiellement la destination des 2 activités productives en bureaux côté arrière et en 2 commerces au rez-de-chaussée côté rue, et mettre en conformité la division des 2 maisons unifamiliales en 6 logements aux étages.

Les deux maisons sont de typologies identiques. A front de rue, se dresse un bâtiment bruxellois R+2+combles. Un bâtiment de type ateliers R+1 se situe en partie arrière. Entre les deux, une cour intérieure. Comme spécifié dans les documents graphiques ci-joint, l'objet de la demande de permis d'urbanisme concerne : (1) les bâtiments à rue du 405 et 407, et en particulier leur rehausse et la régularisation du nombre d'unités résidentielles existantes, ainsi que (2) un changement d'affectation (partiel) du bâtiment arrière situé en intérieur d'îlot.



Renseignements urbanistiques

Le bien se trouve en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation définitivement approuvé par Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002.

Le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses modifications, en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en espace structurant.

La construction du bien fut autorisée suite à la délivrance du permis d'urbanisme PU 3476 en 1904; le bâtiment du fond fut construit suite au PU 15812 délivré le 13/09/1951. La propriété concernée ne fait l'objet d'aucune demande de certificat ou de permis d'urbanisme.

1. Situation existante

Actuellement, le rez-de-chaussée à rue est occupé par des ateliers d'artistes partagés. Aux étages (1er, 2e et combles) on retrouve des appartements "une chambre" ; 3 appartements du côté 407 et 3 du côté 405. Le bâtiment arrière est entièrement occupé par des ateliers d'artiste et espaces de bureaux partagés. Une cour intérieure perméable relie les 2 entités bâties.

En 2008, un projet d'acte de base portant sur l'immeuble n°407 a été soumis par le Notaire Guy Caeymaex à la Commune. La Commune a répondu au Notaire le 18 décembre 2008 :
« (...) La destination du bien est un immeuble à appartements avec ateliers à l'arrière.
Le projet d'acte de base tel qu'il nous a été soumis n'apporte aucune remarque de notre part. (...) ».

L'acte de base de l'immeuble n° 407 a été passé le lendemain et les 6 lots créés (1 bureau au rez-de-chaussée avant, 3 appartements 1 chambre aux étages, et 2 ateliers à l'arrière) vendus à des diverses personnes. Les derniers acquéreurs de ces lots forment ensemble « l'ACP 407 et 407+ » - demandeur de la présente demande de permis.

2. Situation projetée

La proposition du projet s'intègre dans une démarche de dynamisation culturelle et collaborative du quartier. La rénovation du lieu pose ses bases sur l'activation du rez-de-chaussée à travers trois thèmes : mobilité, convivialité, créativité. En suivant les lieux emblématiques et émergents du quartier, il est justifié d'orienter le projet vers un projet mixte : épicerie/café + logements + bureaux et ateliers partagés(existants).

"Merkato"

Deux espaces de type « commerce » (épicerie, café / traiteur) s'installent à front de rue. Au 407, un commerce avec possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture.

Ces espaces servent de lieu d'appel, de lieu de rencontre entre les différents acteurs du projet. La visibilité depuis l'espace public est conservée par le biais des deux grands châssis des deux bâtiments existants. L'accès aux commerces se fera de manière identique au 405 et 407 via une double porte d'accès.

"Logement"

Le plan des appartements des étages des bâtiments avant sont repensés. Afin de proposer une mixité des types de logement avec un duplex 2 chambres au dernier étage, une rehausse de la toiture est réalisée. Le profil des mitoyens nous permet de proposer une rehausse inférieure à 200cm tout en respectant les prescriptions urbanistiques.

La rehausse respecte le vocabulaire existant de la façade à rue. Celle-ci se fait en retrait par rapport à la corniche existante qui est préservée.

Les pièces de vie sont aménagées au niveau supérieur du duplex. Une terrasse en tropézienne côté cour intérieure pallie au manque de lumière naturelle et de vues vers l'extérieur tout en offrant un espace extérieur aux futurs habitants. En façade à rue, les ouvertures s'inscrivent dans la continuité de la trame existante et sont très peu visibles depuis la rue.

"Patio"

La cour intérieure existante renforce le confort du projet et favorise un lien qualitatif entre les entités bâties et leur rapport à l'environnement naturel.

Ce « patio » représente un apport de lumière naturelle aux pièces situées au rez-de-chaussée et au 1er étage tout comme elle permet d'offrir des espaces extérieurs aux différents programmes. Dans une approche collective d'innovation, l'arrière-cour est habitée d'un ensemble d'utilisateurs mixant artistes et résidents. Cela a pour effet de créer une communauté. La cour a été rendue entièrement perméable. Un système de récupération des eaux de pluies (citerne + bassin d'orage) est mis en place afin de collecter et réutiliser celles-ci sur site de façon cohérente et durable.

La cour sera accessible uniquement pour les résidents et les artistes. Afin de conserver une intimité aux résidents/occupants des appartements et/ou des espaces de travail partagé, la cour ne sera donc pas ouverte au public. Une porte située sur le palier entre le RDC et le 1^{er} étage permet de privatiser la cage d'escalier pour les résidents des appartements.

Vélo

Un espace de parking vélo/poussettes est prévu pour l'ensemble des cohabitants du projet. Le local intérieur réservé aux occupants des appartements permet d'entreposer au minimum un vélo par chambre à coucher. Ensuite, un espace supplémentaire protégé dans la cour, situé dans le prolongement de l'entrée du 405, est prévu pour l'emplacement des vélos en extérieur et sera partagé avec les occupants du bâtiment arrière.

Ateliers partagés et Bureaux

Le bâtiment arrière situé en intérieur d'îlot accueille des artistes et/ou travailleurs à la recherche d'un lieu de travail partagé. En plus des espaces de travail, le lieu est aménagé de façon à proposer un espace commun pouvant devenir un lieu de rencontre et de partage entre les différents occupants. Ce bâtiment arrière est totalement ouvert sur la cour extérieure, avec un accès direct vers l'espace vélo. Il s'inscrit parfaitement dans la continuité des deux rez-de-chaussée commerciaux à front de rue.

Démarche écologique et durable

Des panneaux solaires couvrent déjà les toitures des bâtiments avant et arrières. Ceux-ci seront replacés sur la nouvelle toiture effectuée à la suite de la rehausse.

Une citerne d'eau pluviale ainsi qu'un bassin orage existent et couvrent les deux parcelles. Un système de récupération d'eau et de réinsertion dans l'installation sanitaire est prévu. Grâce au revêtement perméable de la cour et la toiture plate végétalisée, nous proposons un aménagement écologique permettant de concilier les fonctions de circulation, de perméabilité à l'eau et de développement de la nature.

Le système de chauffage et d'eau chaude sanitaire sera généré par des pompes à chaleur, elles-mêmes alimentées (indirectement) par l'énergie produite grâce aux panneaux solaires.

Et finalement, une ventilation double flux avec récupération de chaleur est également prévue pour l'ensemble des programmes.

Façade

Les façades sont rénovées dans le respect du patrimoine architectural existant. En façade avant, les châssis non conformes sont remplacés par des châssis en bois, uniformisés sur l'ensemble de la

façade. Leur teinte est harmonisée pour les deux maisons, en cohérence avec le bleu d'origine. La rehausse de toiture est réalisée en zinc, avec des ouvertures inscrites dans la trame de la façade.

En façade arrière, les ouvertures reprennent les dimensions des existantes, à l'exception d'un abaissement d'allège permettant l'accès à la terrasse. La proximité entre les logements et les bureaux/ateliers est atténuée par l'usage d'un vitrage strié, limitant les vues entre les deux entités.

