

NOTE EXPLICATIVE

Adresse du bien :

Rue de Mérode 134

1060 Saint-Gilles

Cadastre : 2e division, section A n° 340 h 2

Demandeur :**Auteur du projet :**

Projet : Rénovation et extension d'une maison de rapport

Objet de la demande

La présente demande concerne la réhabilitation et l'extension d'un immeuble de rapport existant, situé à l'angle de la rue de Mérode et de la rue Coenraets à Saint-Gilles.

Le projet prévoit la reconfiguration du bâtiment en trois logements distincts, offrant une typologie diversifiée :

- un flat au rez-de-chaussée,
- un appartement une chambre au premier étage,
- un duplex trois chambres occupant le deuxième étage et les combles.

Les caves seront réaménagées afin d'accueillir trois espaces de rangement privatifs, attribués à chaque logement.

Un local vélos et poussettes sera également aménagé au rez-de-chaussée afin de favoriser la mobilité douce et le confort des occupants.

Motivation du projet

L'objectif principal est de valoriser le bâti existant et d'améliorer la qualité de vie des habitants en mettant l'immeuble aux normes actuelles de confort et de performance énergétique.

Le projet vise notamment à :

- améliorer le confort thermique par l'isolation des parois de déperdition ;
- renforcer le confort sanitaire grâce à l'agrandissement du volume entre les deux bâtiments existants ;

- optimiser la convivialité et la fonctionnalité des logements par la création de séjours ouverts intégrant la cuisine, dans un esprit contemporain adapté aux modes de vie actuels.

Cette intervention s'inscrit dans une démarche de réhabilitation qualitative et durable du patrimoine bâti bruxellois.

Situation de droit et situation de fait

Les plans de la situation de droit, datant de 1892, présentent un bâtiment comprenant :

- un rez-de-chaussée commercial avec une porte d'accès à l'angle,
- deux niveaux de logement avec une entrée séparée côté rue de Mérode,
- un niveau de grenier d'une hauteur libre de 2,50 m.

La façade était enduite d'un cimentage structuré.

En 1999, un permis d'urbanisme (PU/272163) a autorisé la transformation du commerce du rez-de-chaussée en logement, avec la modification de la porte d'angle remplacée par un châssis muni d'une allège.

Lors de cette transformation, les anciens châssis ont été remplacés par des châssis en bois peints en brun foncé, tels qu'ils existent actuellement.

Entre 1971 et 1977, la cheminée hors toiture côté rue Coenraets a été supprimée et une lucarne a été créée, apportant un éclairage naturel aux combles, ce qui confirme leur occupation à des fins d'habitation.

Dans le même temps, l'enduit de façade, fortement dégradé, a été retiré. Les briques ont été rejointoyées, mettant en valeur les linteaux et éléments en pierre bleue.

Depuis 1999, la situation de droit correspond à trois logements :

- un appartement une chambre au rez-de-chaussée,
- un appartement une chambre au premier étage,
- un duplex au deuxième étage et combles.

Un permis (réf. communale : PU1999-94 / PU/272163) a en effet été délivré pour le changement d'affectation du commerce en logement au rez-de-chaussée, modifiant la façade d'angle par la fermeture de la porte commerciale remplacée par une fenêtre.

Description du projet

Extension entre les deux murs pignons :

Afin d'améliorer la qualité des logements, les premier et deuxième étages seront prolongés jusqu'au mitoyen de la rue Coenraets.

Cette extension, d'environ 2 m de large sur toute la profondeur du bien, accueillera des locaux sanitaires et un petit bureau.

Le nouveau volume sera couvert d'une toiture plate assurant la transition entre les corniches existantes du n°30 rue Coenraets et celles du bien.

Réaménagement intérieur :

La nouvelle disposition des locaux sanitaires permettra de libérer le côté rue de Mérode pour y créer des séjours ouverts avec cuisine d'environ 30 m².

Au rez-de-chaussée, un local à vélos sera aménagé, permettant le stationnement de huit vélos sur rails verticaux mécaniques, optimisant ainsi l'espace.

Les caves seront réorganisées pour accueillir deux grandes caves et une petite cave privatives, une cave commune (entretien, rangement, etc.), ainsi que les locaux compteurs.

La partie supérieure de la cage d'escalier sera rectifiée pour intégrer l'escalier privatif du duplex et permettre la création d'une gaine technique jusqu'en toiture pour l'installation d'un exutoire de fumée relié à la cage d'escalier commune.

L'ensemble des locaux créés respecte les normes de surface imposées par le RRU.

L'isolation des murs existants de façade se réalisera par l'intérieur avec un isolant PIR de 10 cm muni d'une plaque de Gyproc. Les nouveaux murs seront isolés par 14 cm de PUR.

Toiture :

La toiture sera isolée par l'extérieur afin de préserver la structure existante et les corniches en bois, tout en y ajoutant un isolant performant de 18 cm.

Des fenêtres de toit seront installées pour garantir un bon éclairage naturel des chambres sous combles.

La lucarne existante est conforme à l'article 8, titre 1 du RRU et à l'article 4, titre 2 du RRU, tenant compte de la surface des chambres.

La surface reprise sur les plans est calculée à une hauteur d'au moins 1,50 m.

Installations sanitaires et techniques :

Les trois logements seront chauffés par des chaudières individuelles à condensation avec évacuation en toiture.

La ventilation des appartements se fera par un système double flux (type D), les gaines techniques étant intégrées dans les faux plafonds.

Dérogations demandées**RRU – Titre I, article 4 : Profondeur de la construction**

Le prolongement engendre une dérogation par rapport à la profondeur autorisée.

Étant donné que le bâtiment est situé à l'angle de la rue, la construction dépasse l'alignement de la façade arrière du voisin de la rue de Mérode.

Cette dérogation se justifie par le fait que :

- le volume créé améliore nettement l'habitabilité des logements ;
- la parcelle est déjà construite à 100 %, le nouveau volume étant implanté au-dessus du rez-de-chaussée existant ;
- le dépassement est limité à 2 m ;
- l'intervention s'inscrit dans une démarche de requalification du tissu urbain, par la fermeture d'un espace enclavé entre deux bâtiments, permettant de restituer la cohérence du front bâti et d'améliorer l'intégration de la parcelle dans son environnement immédiat, en particulier le long de la rue Coenraets.

RRU – Titre I, article 6 : Hauteur

Le mur mitoyen côté rue de Mérode dépasse de plus de 3 m la toiture voisine (n°132).

Cette situation se justifie car :

- la toiture voisine est très basse, correspondant à une annexe de plain-pied ;
- le volume projeté améliore nettement l'habitabilité des logements et constitue une fermeture cohérente du front bâti sur la rue Coenraets.

RRU – Titre I, article 10 (éléments en saillie) : sorties ventilation en façade avant.

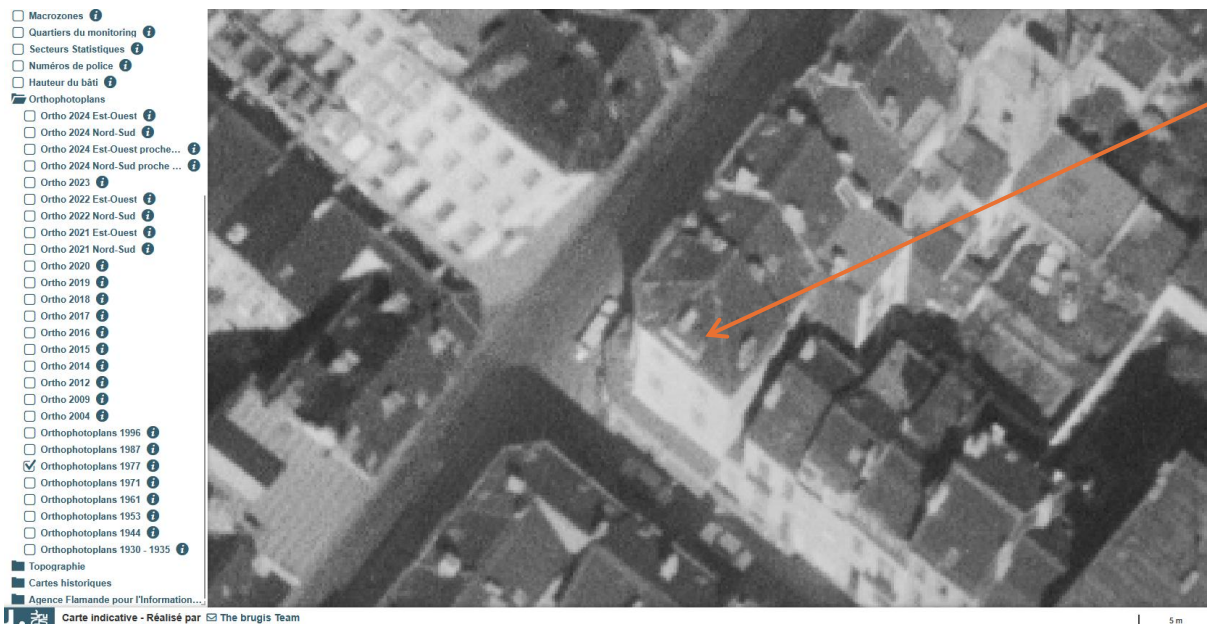
Demande de dérogation pour la pose de grilles de ventilation au niveau des caves. Lors du permis PU1999-94 / PU/272163, qui prévoyait le remplacement de la porte du magasin par une fenêtre, les soupiraux ont été fermés par une pierre bleue pour des raisons de salubrité, et des grilles de ventilation ont été installées afin d'assurer l'aération des caves. Cette situation est antérieure à l'an 2000. Il ne s'agit que de grilles d'aération et non de ventilation forcée.

RRU – Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) : lucarne

Demande de dérogation pour la hauteur sous la lucarne existante de 2,10 m.

Cette situation se justifie car :

- La lucarne a été réalisée avant 1977 et est donc régularisable, puisqu'elle n'était pas en infraction avec le règlement d'urbanisme en vigueur à l'époque ;



- Par ailleurs, les chambres dans lesquelles elle se situe présentent une hauteur suffisante pour satisfaire au RRU Titre II, article 4, §1 : « La hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 m » (voir plans).

RRU – Titre II, article 10 (éclairage naturel) :

chambre R+2 :

La chambre 1 du 2^e étage est une chambre secondaire dont la surface nette de plancher est de 11,3 m², grâce à l'intégration de placards encastrés faisant partie de l'immobilier du bien. Les besoins en luminosité naturelle sont donc couverts par une surface vitrée de 2,26 m², correspondant au châssis existant.

chambre 2 C :

La chambre 2 située dans les combles présente une surface de 16,77 m², calculée à partir d'une

En additionnant les 3 m^2 et les $15,15 \text{ m}^2$, on obtient $18,15 \text{ m}^2$, une valeur largement supérieure aux besoins pour une chambre de $16,77 \text{ m}^2$.

Les adaptations demandées sont limitées, justifiées et proportionnées aux objectifs d'amélioration de l'habitabilité et de cohérence urbaine.

Etage	surface d'habitation			Vitrage	
				vitre x 5	surf au sol éclairé
0	Studio	39,80 m ²	15,64	78,2 m ²	
1	Séjour	29,59 m ²	9,39	46,95 m ²	
	Chambre	14,03 m ²	2,94	14,7 m ²	
	Bureau	6,35 m ²	2,09	10,45 m ²	
2	Séjour	29,59	6,63	33,15 m ²	
	Chambre 1	11,30	2,26	11,3 m ²	
3			x 5	12	
	Chambre 2	16,77 m ²	0,6	1,26	18,12 m ²
	Chambre 3	16,27 m ²	0,9	1,64	24,18 m ²
	<u>Surface d'habitation</u>	<u>163,70 m²</u>	<u>43,35 m²</u>	<u>Surface éclairante</u>	