Date: 15 10 2025

Note explicative

Projet de transformation d'une habitation unifamiliale en 4 logements avec la réaffectation d’un ancien hangar en nouvelles pièces de vie en volume arrière.

Le bien est sis rue du Verdun n°540, à 1130 – Bruxelles.

Porteurs du projet:

Maîtres d’ouvrage: **M. Granit Mavraj et Mme. Elizabeta Osmanaj,**

Rue du Verdun n°540, à 1130 – Bruxelles

Architecte: **bureau Atelier d’architecture CAZ,**

Avenue du Pont de Luttre n°5, à 1190 – Bruxelles

contact: 02 653 10 01

Objet de la demande

Le projet porte sur la réaffectation d’un ensemble des bâtimen en plusieurs logements, dont une maison à rue et deux volumes annexes à l’arrière. Cela implique la réaffectation et le réaménagement de l’ensemble des niveaux du bâtiment à rue, ainsi que la démolition et la re-construction partielle des volumes à l’arrière, pour une nouvelle réaffectation en pièces de vie.

Contexte urbain

Au confins Nord-Est de Bruxelles, le projet se situe dans l’ancienne commune de Harem, actuellement un important noeud de communication. Au fil du temps, son territoire n’a cessé de se densifier par l’arrivée des nouvelles entreprises, du siège de l’Otan et des dépôts de la STIB, mais aussi de se morceler par l’extension du réseau feroviaire. Dans ce contexte, la rue du Verdun a un caractère prépondérant résidentiel.

Au numéro 540 il y a un ensemble de trois volumes :

- immeuble principal d'entre-deux-guerres côté rue, gabarit limité à deux niveaux et combles**.**
- en intérieur d'îlôt, on retrouve deux immeubles :
- un qui occupe le côté mitoyen de droit et le fond d'îlot (ancienne ferme), converti en hangar et atelier au niveau du rez-de-chaussée et comble.
- du côté du mitoyen de gauche, un 3ème volume avec toiture plate, faisant office d'annexe du volume principal.
- l'ensemble, dénsement construit, dispose néanmoins d'une patio étroit, permettrant l'accès aux différentes parties à l'arrière.

Le parti architectural – situation existante de fait

Le volume principal est limité à deux niveaux et grenier.

Au rez-de-chaussée :

- 1 appartement 1 ch : 34,8m2
- entrée cochère : 49m2
- hall communs : 14,3m2

1er niveau:

- 1 appartement 2 ch : 89,2m2
- hall escaliers : 8,5m2

2éme niveau:

- mansarde/grénier: 89,2m2
- hall escaliers : 8,5m2

Volume arrière de gauche – hangar: 137,1m2, connecté à rue par une entrée cochère.
Volume arrière de droit – annexe (cuisine): 21,6m2 `

Le parti architectural – situation projétée

Le volume :
rez-de-chaussée :

- unité n°1: appartement 3 ch : 144,2m2
- unité n°2: appartement 1 ch : 57m2
- hall escaliers : 17,3m2
- communs (hall distribution/local poussettes/poubelles) : 26,5m2

1er niveau:

- unité n°3 :appartement 2 ch : 89,2m2
- hall escaliers : 8,5m2

2éme niveau(combles):

- unité n°4 :appartement 2 ch : 89,2m2
- hall escaliers : 8,5m2

La nouvelle configuration du bâtiment principal contient 4 unites de logements.

La façade à rue sera modifiée au niveau du rez-de-chaussée.
La grande porte d'accès en bois en lien avec l'hangar, sera remplacée par une fenêtre en menuiserie en bois peint ton foncé. L'espace occupé auparavant à l'entreposage et à l'accès cochère vers l'îlot, deviendra une nouvelle unité d'habitation.

Au niveau de la façade arrière, deux interventions seront énvisagées :

- un nouveau volume au niveau du rez-de-chaussée, necessaire pour agrandir le séjour et la salle à manger afférents à l'unité n°2.
- une nouvelle lucarne prolongée par un balcon au niveau des combles, également pour agrandir la pièce de vie afférente à l'unité n°4.

Les deux interventions seront mises en évidence par l'emploi d'un parement en acier corten, différent du rest de la façade.

- deux nouvelles baies vitrées seront exécutées au niveau des espaces de vie de l'unité n°3, assurant l'accès vers un nouveau balcon. Les garde-corps seront également réalisés en acier corten, afin d'assurer un aspect cohérent des nouvelle interventions.

A l'arrière, les deux volumes arrière seront partiellement démolis afin de dégager l'intérieur de l'îlot, ainsi garantir un apport de lumière naturelle considérable et la création d'un patio, prévu d'un emplacement vélo.

La construction sise côté mitoyen gauche sera maintenue et agrandie. En conséquence, le lien fonctionnel sera assuré, d'une part entre les pièces de vie situées au volume à rue et les nouvelles pièces de nuit proposées en volume arrière. Ainsi, une seule unité de logement traversante sera créée.

Le volume abritera la même fonction, et celle en tant que cuisine. Pour amener un plus de confort et assurer un éclairement naturel optimal, une grande baie vitrée y sera prévue.

La partie au fond d'îlot sera en partie démolie, au niveau des toitures. Un nouveau volume sera construit. Une nouvelle « boîte » en acier corten sera « déposée » sur le rez de chausse existant, prenant ainsi le rôle de « socle ».

Pour marquer la nouvelle signature architecturale, envisager l'utilisation d'un parement en acier corten et des plaques en fibrociment au niveau du nouveau rehaussement s'est avéré un choix pertinent. Reconu pour sa robustesse et son esthétique unique, son emploi semble une solution polyvalente par sa souplesse de la mise en œuvre.

Des châssis en bois couleur naturelle. De ce fait, cela dénote la rupture avec la menuiserie existante en bois peint ton foncé.

L'intérêt est de proposer un langage architectural plus contemporain, qui marque une rupture assumée avec l'ancienne affectation.

La toiture verte sera prévue pour les volumes en partie arrière.
Une évidence en vue de permettre la réduction des gains thermiques et d'atténuer les

besoins en climatisation en été. Ainsi qu'augmente le facteur isolant du bâtiment en réduisant les besoins de chauffage en hiver.

Pour être complet, la couche isolante prévue sur toute la longueur du profil mitoyen gauche et la façade arrière du volume principal existant de 12 cm, sera justifiée par la volonté de réduire la consommation énergétique de la maison. La façade à rue sera isolée de l'intérieur.

Conformité et compatibilité de la demande aux prescriptions urbanistiques.

Dans le cadre du projet, ;la demande déroge au cadre des normes RRU.
Plus précisément, au titre II, chapitre 3, l'article 10 relatif à la superficie nette éclairante.
Au niveau de la chambre à coucher du 1er niveau (unité n°3), la superficie nette éclairante est en-dessous du 1/5ème de la superficie plancher (2m2 à la place de 2,4m2).

Gestion des eaux

Le systeme de recuperation des eaux de pluie reprenant ses nouvelles toitures végétales à été adapté et repris dans le sisteme égouttage existant. A ce fait, la citerne d'eaux existante sera maintenue en place, par contre la fosse existante sera désaffectée.