

Rue de Bordeaux, 49 à Saint-Gilles 1060

NOTE EXPLICATIVE

Le projet porte sur le changement de destination d'un immeuble de bureaux en 4 unités de logement situé rue de Bordeaux, 49 à Saint-Gilles.

Situation existante :

Le bâtiment concerné est un immeuble de bureaux d'avocats avec un studio au dernier étage. Les installations sont obsolètes et le bâtiment présente de faibles performances énergétiques, se comportant comme une véritable passoire thermique.

Situation projetée :

Gabarit :

Le gabarit général du bâtiment est maintenu. Un patio sera aménagé au niveau du jardin, et une partie de l'annexe sera démolie (recul de 315 cm), permettant ainsi d'agrandir l'espace de pleine terre et de créer un jardin plus profond. La surface de pleine terre passera de 7 m² à 48 m².

Façades:

La façade arrière fera l'objet d'une refonte. L'annexe existante abritant les sanitaires sera prolongée, avec une toiture plate qui s'intégrera dans le pied de versant de la couverture arrière du bâtiment.

La façade sera entièrement isolée et ses ouvertures reconfigurées pour répondre aux nouveaux usages. Elle conservera un style sobre et classique, avec une teinte blanc cassé et des châssis en aluminium de couleur gris foncé.

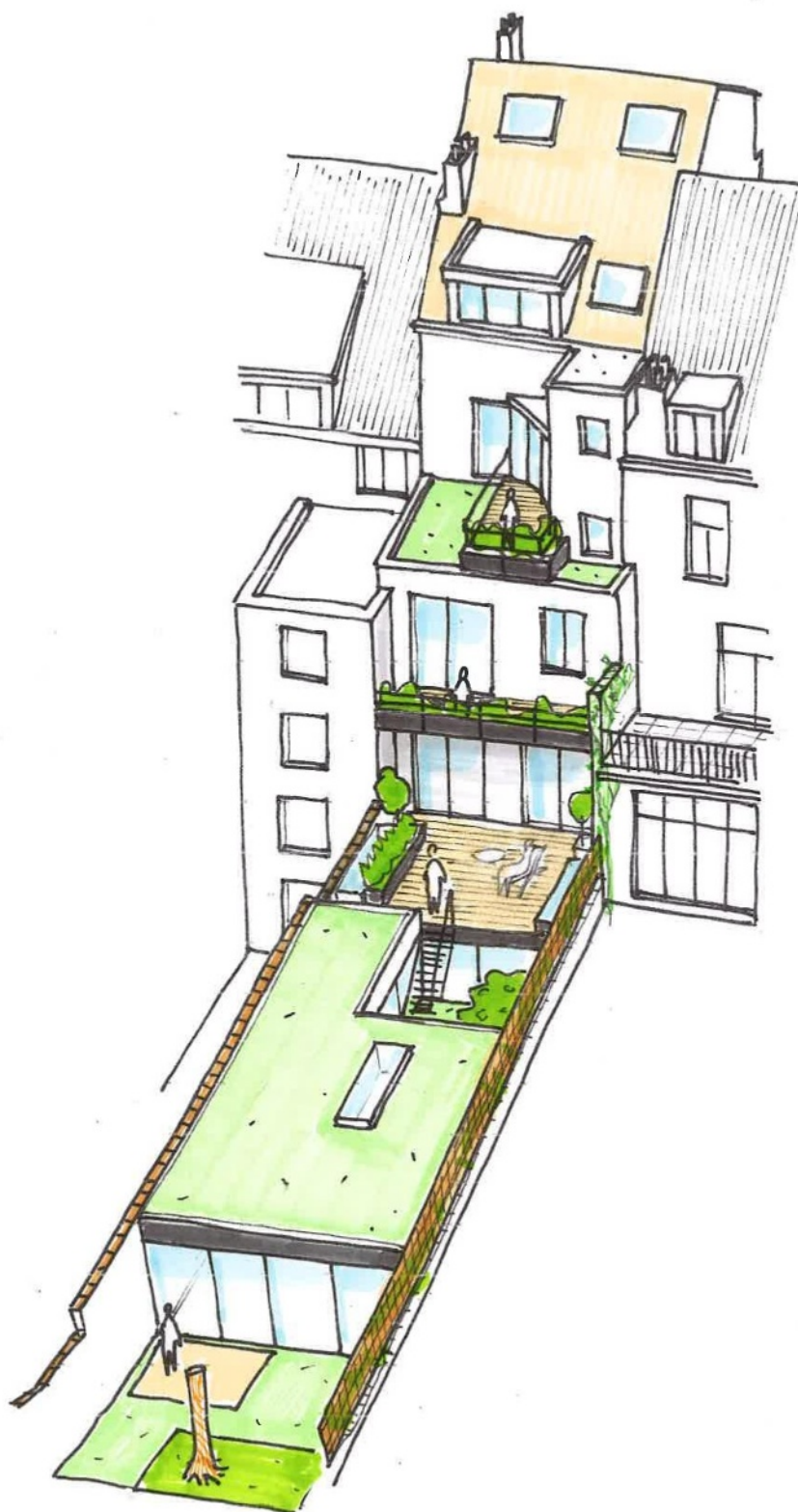
La façade donnant sur la rue restera inchangée.

Toitures:

La toiture à versant sera isolée et son volume légèrement rehaussé, dans la limite de 20 cm.

Les toitures plates seront aménagées en balcons ou terrasses, ou transformées en toitures végétalisées.

Les eaux pluviales seront recueillies et dirigées vers une citerne située à l'arrière du bâtiment. Cette réserve alimentera les sanitaires du logement 1, le lave-linge, le nettoyage des parties communes, ainsi que l'arrosage du jardin.



Croquis axonométrique de la situation projetée

Programme et typologie des logements

Le maître d'ouvrage souhaite transformer les bureaux existants en un ensemble résidentiel. Le projet prévoit la création de quatre logements aux typologies variées, répondant à des usages différenciés.

Logement 1 – Duplex inversé (3 chambres)

Situé à l'entresol et au bel étage, ce logement familial est conçu en duplex inversé. Les trois chambres sont implantées au bel étage tandis que les espaces de vie (salon, salle à manger, cuisine) se trouvent à l'entresol. Un patio central vient articuler ces espaces en apportant un éclairage naturel généreux. Une partie de l'annexe située à l'entresol sera démolie afin d'agrandir le jardin et de libérer un espace devant l'érable remarquable situé en fond de parcelle. Le logement dispose d'un espace de rangement privatif accessible directement depuis l'intérieur.

Logement 2 – Appartement traversant (1 chambre)

Au premier étage, un appartement traversant de **81.6 m²** est aménagé. Il comprend une chambre et bénéficie de deux balcons, assurant une belle luminosité et une ventilation naturelle traversante. Une cave privative lui est attribuée à l'entresol.

Logement 3 – Appartement traversant (1 chambre)

Le second étage accueille un autre appartement de **64.6 m²**, également composé d'une chambre. La cuisine, ouverte sur le séjour, est légèrement surbaissée de trois marches par rapport au niveau principal, créant une transition entre les volumes. Une terrasse de **5,4 m²** prolonge l'espace de vie vers l'extérieur. Ce logement dispose également d'une cave privative.

Logement 4 – Duplex sous combles (1 chambre)

Le duplex existant au dernier étage est conservé mais réorganisé pour en améliorer l'habitabilité. À l'arrière, une annexe sera construite pour accueillir un espace vestiaire/buanderie avec WC. Le séjour est repensé autour d'une cuisine ouverte avec îlot central. À l'étage, sous combles entièrement isolés, se trouvent une chambre et une salle d'eau. De larges fenêtres de toit seront installées pour accroître l'apport lumineux, offrir des vues dégagées et améliorer le confort spatial. Ce logement dispose également d'une cave à l'entresol.

Mobilité douce

Un local à vélos est prévu à proximité immédiate de l'immeuble. Il offre six emplacements, conformément à la réglementation (un emplacement par chambre).

Mitoyenneté gauche

Lors de la transformation et création de l'annexe en 1970, un accord entre voisin 51 et 49 a été conclu pour construire une treille opaque végétalisée en variante à la rehausse mitoyenne dans le jardin. Le propriétaire du n°51 ne souhaite pas que cette situation change. Ce dispositif se poursuit jusqu'en fin de parcelle. Coté 47 mitoyen droite le mur de jardin a été rehaussé conformément au plan de fait.

Pour le projet, le mur mitoyen de droite sera quant à lui rehaussé à la hauteur de l'annexe existante, conformément à la coupe figurant dans les documents du projet.



Déroptions sollicitées

- **RRU – Titre I – Article 4 – Profondeur §1 :** « *La profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut excéder les trois quarts de la profondeur du terrain, mesurée dans l'axe médian, hors zone de recul.* »

Le bâti existant dépasse déjà cette limite réglementaire. Le projet propose toutefois une réduction de l'emprise au sol au niveau de l'entresol, par la création :

- d'un **patio central**, qui apporte de la lumière naturelle au cœur du bâtiment et améliore l'articulation des espaces de vie ;
- d'un **jardinnet en fond de parcelle**, obtenu par la démolition partielle de l'annexe.

Nous sollicitons donc une **dérogation**, justifiée par la réduction de l'emprise construite et l'amélioration de la qualité des espaces intérieurs comme extérieurs.

- **RRU – Titre I – Article §2 – Hauteur du profil mitoyen** « *La construction ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut.* »

Le projet prévoit de **légères réhausses mitoyennes**, justifiées par :

- la **garantie de l'intimité** vis-à-vis des espaces extérieurs nouvellement créés ;
- la **requalification de locaux existants**, aujourd'hui accessibles via une cage d'escalier qui devient commune. Cela permet un accès direct à des annexes arrière depuis les logements concernés.

Ces adaptations permettent, entre autres, l'intégration d'une **cuisine ouverte dans le logement 3**, ainsi que d'un **espace buanderie/vestiaire pour le logement 4**. Les réhausses sont de **faible ampleur** et **améliorent significativement l'habitabilité**. La dérogation est donc demandée en ce sens.

- **RRU – Titre VIII – Article 6 – Stationnement** « *Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est d'un par logement.* »

Le bâtiment existant **ne dispose d'aucun emplacement de stationnement** et est déjà en situation dérogatoire. La configuration des lieux rend **impossible la création d'un parking souterrain**. Le projet s'inscrit dans une **logique de mobilité douce**, en prévoyant un **local vélo à proximité**, avec **6 emplacements**, soit **un par chambre**, conformément aux prescriptions.

- **RRU – Titre II – Article §4 – Hauteur sous plafond des combles** « *La hauteur minimale sous plafond dans les combles est de 2,30 m sur au moins la moitié de la surface de plancher.* »

La chambre du **logement 4** est située dans les combles existants. Le projet prévoit une **amélioration des volumes** par la pose de **larges fenêtres de toit** et par l'utilisation de **doubles hauteurs**, ce qui :

- améliore l'éclairage naturel,
- renforce la sensation d'espace,
- et accroît la qualité de vie dans le logement.

La dérogation est donc sollicitée en raison des **améliorations substantielles apportées à l'habitabilité**.

- **RRU – Titre II – Article §4 – Hauteur sous plafond des locaux non habitables** « *Les dégagements et locaux non habitables doivent avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m.* »

La **salle de bain du logement 4**, située sous combles, présente une hauteur inférieure à 2,20 m sur une partie de sa surface. Avec une superficie de **4,9 m² au sol**, elle reste **fonctionnelle et**

confortable dans le contexte de ce logement compact. La dérogation est demandée compte tenu de la **configuration préexistante du bâtiment** et de l'**usage non principal** de ce local.

- **RRU – Titre II – Article 10 – Surface vitrée minimale** « *La surface vitrée doit représenter au minimum 1/5e de la superficie de plancher du local.* »

La **chambre du logement 3** ne répond pas à cette exigence : il manque **1.12 m²** de surface vitrée. La **façade concernée, à rue, présente un caractère patrimonial** et ne peut être modifiée sans compromettre son intégrité esthétique. Nous sollicitons donc la dérogation en nous appuyant sur la **valeur patrimoniale** de la façade et sur la **volonté de la préserver** dans son état actuel.

Le demandeur : le 09.05.2025

L'architecte :

