

NOTE EXPLICATIVE

Bien concerné : Rue Théodore Verhaegen 173, 1060 Saint-Gilles



Architecte : Salem ZAINE

1. Objet

Remise en état et réaménagement d'un immeuble existant en 5 logements, avec rehausse ponctuelle du mur mitoyen gauche, création d'une lucarne et d'une terrasse en toiture, modifications intérieures et aménagement des espaces communs.

2. Description générale du projet

Le projet concerne la remise en état et le réaménagement général de l'immeuble existant, tout en conservant sa vocation résidentielle.

Les interventions visent principalement à améliorer l'habitabilité, le confort et le fonctionnement des logements ainsi que des espaces communs. Il s'agit essentiellement de travaux de rénovation et d'adaptations ponctuelles, sans intervention lourde sur la structure porteuse du bâtiment.

Une **rehausse ponctuelle du mur mitoyen gauche** est prévue au droit des salles de bains des appartements, afin de permettre leur aménagement et d'adapter localement le volume du bâtiment à la configuration projetée.

Le propriétaire prévoit d'occuper personnellement le **duplex situé aux niveaux inférieurs**. Celui-ci comprend **deux chambres et un bureau** et bénéficie d'une terrasse, d'une cour et d'un jardin en façade arrière. Un escalier intérieur privatif est créé afin de relier les deux niveaux du duplex et d'assurer son fonctionnement indépendant de la circulation commune.

Les appartements situés aux 1er, 2e et 3e étages sont réaménagés et disposent chacun d'un **balcon en façade à rue**.

Le niveau des combles est aménagé en **studio**. Une lucarne est créée en façade arrière afin d'apporter de la lumière naturelle au logement et de permettre l'accès à une terrasse aménagée sur une **plate-forme existante**. L'aménagement de cette terrasse est réalisé dans le respect des dispositions réglementaires applicables, notamment en matière de **vues et de vis-à-vis avec les propriétés voisines**.

Le projet prévoit également l'aménagement d'un **espace de rangement dans les combles**, accessible depuis le studio par un **escalier privatif**.

Les espaces communs et techniques sont également réorganisés. Un local vélos est créé au niveau de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, avec un accès adapté de type **rail ou gouttière**. Une **nouvelle chaudière pour le studio est prévue dans un local technique situé au niveau de l'entresol entre le 3e et le 4e étage**.

3. Situation de droit

La situation de droit du bien n'est pas entièrement claire en ce qui concerne le nombre et la configuration des logements.

La présente demande de permis d'urbanisme a notamment pour objectif de clarifier la situation de l'immeuble et de mettre en cohérence sa configuration avec l'organisation projetée des logements.

4. Situation de fait

Dans sa situation actuelle, l'immeuble est occupé à des fins résidentielles et comprend plusieurs logements ainsi qu'un niveau supérieur non aménagé.

La configuration de fait est composée de **4 logements de type duplex et de 3 appartements**, ainsi que d'un volume de combles actuellement non aménagé.

Le bâtiment comprend également différents espaces communs et techniques, notamment les caves individuelles, les locaux techniques, les compteurs et les espaces nécessaires à l'entretien de l'immeuble.

5. Situation projetée

Le projet prévoit le réaménagement de l'immeuble en **5 logements**, répartis comme suit :

- un duplex aux niveaux inférieurs, comprenant deux chambres et un bureau ;
- un appartement de deux chambres au 1er étage ;
- un appartement de deux chambres au 2e étage ;
- un appartement de deux chambres au 3e étage ;
- un studio au niveau des combles.

Duplex

Le duplex est réaménagé afin d'améliorer son organisation et son habitabilité. Un **escalier intérieur privatif** est créé entre ses deux niveaux.

Le logement comprend **deux chambres et un bureau** et dispose d'une **terrasse, d'une cour et d'un jardin en façade arrière**.

Appartements des 1er, 2e et 3e étages

Les appartements sont réaménagés tout en conservant leur vocation résidentielle. Les travaux portent principalement sur l'amélioration des espaces intérieurs, notamment les salles de bains et les cuisines.

Une **rehausse ponctuelle du mur mitoyen gauche est prévue au droit des salles de bains**, afin de permettre leur aménagement dans de meilleures conditions.

Chaque appartement bénéficie d'un **balcon en façade à rue**.

Combles et studio

Le volume existant au niveau des combles est aménagé en **studio**.

Une **lucarne est créée en façade arrière** afin d'apporter davantage de lumière naturelle au logement et de permettre l'accès à une terrasse aménagée sur une **plate-forme existante**.

La terrasse est conçue dans le respect des dispositions réglementaires applicables, notamment en matière de **vues et de vis-à-vis**.

Un **espace de rangement dans le grenier**, non destiné à l'habitation, est également aménagé. Il est accessible depuis le studio par un **escalier privatif**.

Espaces communs et techniques

Les espaces communs sont réorganisés et remis en état afin d'améliorer leur fonctionnement.

Au niveau de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, **un local vélos** est prévu avec un accès adapté de type **rail ou gouttière**.

Les installations de **chauffage existantes sont maintenues, ils sont 4**. La chaudière du duplex est **située dans la cave**. Les appartements des 1er, 2e et 3e étages disposent également de leurs chaudières existantes, **celle du 1er étage étant située dans la cuisine et les deux autres sont situées au niveau de l'entresol** entre le 3e et le 4e étage .

Une nouvelle chaudière est prévue pour le studio, aménagée dans le local technique situé au niveau de l'entresol entre le 3e et le 4e étage.

Les locaux communs du sous-sol comprennent notamment les **compteurs, le local poubelles, le matériel d'entretien, les caves individuelles ainsi qu'un espace de buanderie commun**.

Un **exutoire de fumée est créé en toiture, directement au-dessus de la cage d'escalier**, afin d'améliorer les conditions de sécurité des circulations communes.

Précision concernant les niveaux non comptabilisés dans les planchers

Le niveau du **sous-sol -2**, d'une superficie de **89 m²**, présente une hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m. Il n'est dès lors pas intégré dans le calcul des superficies de planchers. De même, le grenier situé au-dessus du **rez+4**, d'une superficie de **14 m²**, présente également une hauteur inférieure à **2,20 m** et n'est donc pas intégré dans les superficies de planchers. Ces deux espaces sont ainsi maintenus hors du calcul des planchers en raison de leur hauteur sous plafond

6. Conclusion

Le projet vise principalement la **remise en état et le réaménagement d'un immeuble résidentiel existant**, avec une amélioration générale de l'habitabilité des logements et de l'organisation des espaces communs.

Les principales modifications du volume extérieur consistent en une **rehausse ponctuelle du mur mitoyen gauche au droit des salles de bains**, ainsi que la création d'une **lucarne en façade arrière donnant accès à une terrasse aménagée sur une plate-forme existante**.

L'intervention reste mesurée et s'inscrit dans la continuité du bâtiment existant. Elle consiste essentiellement en des travaux de rénovation, de réaménagement et d'adaptations ponctuelles, **sans travaux lourds de transformation de la structure du bâtiment**.