

DEMANDE DE PERMIS

Note explicative **Avenue Père Damien n°91**

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la rehausse d'un immeuble à appartements ainsi que sur l'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades.

Description du bien :

L'accès à l'immeuble s'effectue par le rez-de-chaussée, via un hall d'entrée commun qui dessert quatre caves, un local compteur gaz et électricité, un garage et une petite cour. En fond de hall se trouve une cage d'escalier distribuant les habitants vers les deux étages supérieurs et leur appartement respectif.

Ces deux appartements présentent un plan identique : un petit hall d'entrée donne accès à une salle de douche, une chambre et un séjour avec sa cuisine ouverte.

Projet :

Le projet poursuit deux objectifs principaux : le premier est d'augmenter l'offre en logements de l'immeuble par l'ajout d'un studio en toiture et le second est de rendre le bâtiment conforme aux exigences énergétiques actuelles et à venir.

Studio

Une nouvelle volée d'escaliers installée à la suite de celle existante assurera l'accès au studio. Le plan de ce dernier est inspiré des appartements existants. Son entrée donnera directement accès à un grand séjour qui jouit d'une belle situation en termes d' hauteur sous plafond et de perspectives visuelles sur le quartier (puisque'il est situé à l'angle de l'immeuble). Afin d'offrir une hiérarchie des espaces et un sentiment d'intimité, la cuisine et l'espace de nuit seront quant à eux installés sur les côtés du séjour et sous des toitures à versants. Enfin, la salle de douche sera installée en retrait pour préserver son intimité.

Au-delà d'offrir des espaces de vie qualitatifs, le parti volumétrique permettra d'assurer la bonne intégration du projet dans son contexte existant.

En effet, le studio présentera à l'angle de l'immeuble une rehausse en retrait par rapport au plan de façade existant. Ce choix permet à la fois d'alléger l'emprise visuelle de l'intervention, de distinguer l'œuvre architecturale originale de la nouvelle et de proposer une architecture à trois registres. Fort présente dans le quartier.

Cette nouvelle construction sera également circulaire, ce qui permettra de l'unifier avec l'immeuble existant par un rappel formel. Enfin, le fait qu'il s'agisse d'une rehausse, sa matérialité et sa couleur (en zinc et de couleur noire anthracite) lieront le projet avec son contexte direct existant (de même volumétrie) tout en apportant une touche moderne assumée.

Des toitures à versants habillées de tuiles de teinte orangées se trouveront sur les côtés de cette rehausse. Ce choix permet de ne pas dépasser les constructions mitoyennes tout en liant la nouvelle construction avec le contexte existant et mitoyen.

De nouvelles corniches en zinc de teinte noir anthracite viendront coiffer l'immeuble et un bandeau de même matérialité et de même couleur couronnera la rehausse afin d'assoir et finir ce nouveau dernier étage.

L'ajout de ce studio imposera une reconfiguration du rez-de-chaussée qui offre alors à chaque appartement une cave et une buanderie. La cour actuelle est quant à elle transformée en local vélos. Celui-ci sera couvert d'une toiture verte (la hauteur de l'un des mitoyens existants sera augmenté au besoin). Cette nouvelle surface accroît par la même occasion les qualités de l'immeuble en augmentant sa surface perméable et ses qualités écologiques (par l'ajout de plantes qui participent à la préservation de la biodiversité urbaine).

Ces qualités écologique et hydriques seront également présentes en toiture du dernier étage.

Des panneaux solaires serviront quant à eux à limiter la consommation en énergie de l'habitation.

indigène architectes srl

Av. Franklin Roosevelt, 56 - 1050 Bruxelles
hello@idgn.be – (+32) 472 27 77 21

IBAN: BE61 7370 6529 7817 // BIC: GKCCBEBB // TVA: BE 0791.975.504

Energie

Le bâtiment poursuit l'objectif d'une maison basse énergie et respectueuse de l'environnement.

La brique de parement existante, des appartements du premier et second étage et située à rue, sera démontée pour permettre une isolation de 16 cm en EPS. Des briquettes en brique de teinte rouge similaire à l'existant finiront la façade.

En ce qui concerne les châssis, l'ensemble de ceux situés sur la façade à rue et au premier et second étage seront remplacés par des châssis triple vitrage en aluminium et de teinte blanche. Les châssis du studio seront en triple vitrage et de couleur noir.

Leurs seuils en pierre bleue et les garde-corps en ferronnerie seront démontés et préservés dans la mesure du possible.

Afin de pouvoir isoler la sous-face de la dalle surplombant l'entrée de l'immeuble, les ferronneries situées devant les châssis du rez-de-chaussée devront être retirées.

Tout ceci est motivé par la volonté d'une bonne intégration de la façade dans son contexte existant.

Concernant le studio, ses velux bénéficieront de protections solaires afin d'éviter toute surchauffe des espaces de vie.

Un système double flux et une pompe à chaleur seront installées dans le nouvel appartement.

Note explicative

Réf : 01098

91 Avenue Père Damien

02 juin 2025

Le projet s'inscrit dans les objectifs de notre atelier d'architecture qui promeut une architecture durable, abordable et intégrée dans son environnement.

Demande de dérogation

Comme susmentionné le projet déroge au RRU *Titre I, Chap. 2, Art. 4* relatif à la profondeur de construction

En effet, la cour existante ne présente actuellement aucun atout ni pour le bâtiment : trop petite et trop encaissée pour que les habitants puissent réellement profiter de cet espace extérieur ; ni pour le quartier : l'aménagement de cette cour en intérieure d'îlot n'offre aucune qualité esthétique ou écologique au quartier.

C'est pourquoi nous souhaitons valoriser cet espace tant pour les habitants de l'immeuble en leur offrant un espace pour leurs vélos et poussettes facilement accessible que pour le quartier en transformant ce « trou » en une toiture végétalisée. Étant surélevée par rapport au niveau du rez-de-chaussée, la toiture profitera d'un bon ensoleillement favorable à sa végétalisation. Elle sera esthétiquement plus qualitative et offrira davantage de biodiversité en intérieur d'îlot.

De plus cette toiture végétale avec celle de l'immeuble contribuera à la rétention des eaux de pluie.

indigène architectes srl

Av. Franklin Roosevelt, 56 - 1050 Bruxelles
hello@idgn.be – (+32) 472 27 77 21

IBAN: BE61 7370 6529 7817 // BIC: GKCCBEBB // TVA: BE 0791.975.504