

NOTE EXPLICATIVE

Rénovation d'un immeuble de commerce plus logement

La demande concerne le bien situé Rue Docteur Elie Lambotte n°200, 1030 Schaerbeek. Le projet vise la rénovation du bâtiment ; en situation existante de droit l'immeuble compte aujourd'hui un commerce et une unité de logement (duplex + grenier). Le porteur de projet souhaite demander le changement d'affectation du commerce vers un logement et implémenter trois unités de logement.

Caves : l'immeuble compte quatre caves au sous-sol, trois caves en enfilade et une plus petite cave (ancienne cave à charbon). La cave en façade arrière est connectée au jardin via un escalier extérieure.

Le projet propose de privatiser la cave côté jardin pour l'appartement du RDC ; cette pièce constituera une véritable pièce ajoutée au logement accessible depuis le jardin pour le bricolage ou le stockage. L'espace restant est aménagé en une cave pour le simplex, une cave pour le duplex et un local commun pour l'entreposage des vélos et des poussettes.

Appartement au rez-de-chaussée : le projet envisage la création d'un appartement traversant d'environ 42m². Cet étage serait occupé par l'espace jour en façade à rue, la salle d'eau dans la pièce intermédiaire et la chambre en façade arrière. La hauteur sous-plafond de ces espaces est de 3,44 mètres (espaces de séjour). Cette hauteur donne une belle impression de volume aux espaces. L'éclairage naturel est suffisant partout.

En situation de fait, un volume a été créé entre l'annexe construite à l'arrière et le mitoyen de droite. Le projet vise à remplacer les toitures de ces volumes annexes et à intégrer cet espace supplémentaire au projet (demande de régularisation et d'intégration de cet espace – environ 7,2 m² nets supplémentaires). Ainsi la chambre créée bénéficiera d'un bel apport de lumière naturelle ainsi que d'une superficie confortable de 16,8 m². Le jardin sera accessible depuis ce nouvel espace.

Studio à l'étage +1 : le projet envisage la création au premier étage un studio d'environ 32m². La salle d'eau en façade arrière profiterait d'un éclairage naturel ; l'espace de vie d'environ 27m² est éclairé par les ouvertures en façade avant. La hauteur sous plafond à cet étage est de 3,17m, l'éclairage naturel est suffisant partout.

Duplex au +2 et +3 : l'immeuble compte au deuxième étage, un étage identique au premier étage. Au troisième étage l'espace est occupé en situation de fait par des chambres ; la hauteur sous faux-plafond est d'environ 2,60cm. Un petit grenier rectangulaire existe entre le faux-plafond et la toiture.

Le porteur de projet souhaite relier les deux étages en créant un appartement de type duplex, d'une superficie d'environ 62m². L'accès à celui-ci se ferait par une porte placée sur l'escalier commun à l'entre-étage (privatisant le dernier volet de celui-ci). Au deuxième étage se trouveraient les espaces jours avec la cuisine en façade arrière et le salon en façade à rue. La hauteur sous plafond à cet étage est d'environ 2,98m, l'éclairage naturel est suffisant partout.

Au troisième étage le maître de l'ouvrage envisage démolir le faux-plafond (hormis dans la salle de bain). Ceci donnerait un volume généreux et qualitatif avec une hauteur sous faite d'environ 4,2m. La salle d'eau serait construite en façade à rue et bénéficierait d'un apport lumineux grâce à l'installation d'une nouvelle fenêtre de toit. Une chambre prendrait également place en façade à rue éclairée par une nouvelle fenêtre de toit plus le châssis verticale (lucarne existante et conservée). En façade arrière une deuxième chambre serait aménagée éclairée par une nouvelle fenêtre de toit.

A cet étage l'éclairage naturel est suffisant partout.

Façade avant : la façade avant a été salie par les poussières, pollution et pluies au fil du temps. Aussi, les anciens châssis en bois ont été fortement dégradés par le manque d'entretien. C'est pourquoi la façade avant subira un nettoyage à l'eau (par pression et brossage) pour lui redonner ses couleurs naturelles de briques et pierre naturelle. Les châssis seront quant à eux remplacés par de nouveaux châssis en PVC blanc qui reproduiront le dessin exact des châssis d'origine. Les accessoires de toitures (corniche), dans un mauvais état, seront également remplacés à l'identique (corniche en bois peint en blanc).