NOTE EXPLICATIVE

RENOVATION ET REGULARISATION DU REZ-DE-CHAUSSEE D'UNE MAISON DE RAPPORT

Demandeurs et ro riétaires :
[redacted]

Adresse du projet :
rue Emile Feron 142 - 1060 Saint-Gilles

Historique :
Dernier permis octroyé en date : 12/01/1937

La présente demande vise la régularisation de la situation existante et la rénovation du logement en terme d'habitabilité, de confort thermique et de désimperméabilisation de la cour.

Situation existante

L'immeuble est implanté sur une parcelle d'une superficie de 225m², au sein d'un tissu urbain dense et mitoyen caractéristique de la rue Émile Féron.

La façade avant est implantée à l'alignement de la voirie. Les bâtiments voisins présentent une architecture similaire, bien que leurs gabarits diffèrent : l'immeuble situé d'un côté se développe en R+1+T et celui situé de l'autre côté en R+2+T.

L'immeuble comprend plusieurs logements, un par étage. La présente demande concerne exclusivement le logement du rez-de-chaussée, qui se développe partiellement au-dessus de caves et se prolonge à l'arrière par différents volumes annexes donnant sur le jardin.

Le niveau du rez-de-chaussée est situé à +/-0,40m au-dessus du niveau du trottoir. Depuis la porte d'entrée principale, un hall commun donne accès à la cage d'escalier desservant les logements des étages. L'accès au logement du rez-de-chaussée s'effectue depuis ce hall commun, dans la continuité du couloir d'entrée.

Dans la situation existante, l'organisation intérieure du logement résulte de plusieurs transformations successives. Les espaces présentent un certain cloisonnement ainsi qu'une relation limitée entre les pièces de vie et le jardin.

À l'arrière, la salle de bain et l'entrée actuelles sont aménagées dans deux volumes annexes construits au fil du temps. La cour, initialement occupée par un atelier aujourd'hui démoli, est restée entièrement minéralisée.

Les profils mitoyens, les constructions voisines et les différents volumes existants sont repris dans les documents graphiques joints à la demande.

Objet de la demande et dérogation sollicitée

Le projet propose de révéler les qualités du logement existant par une intervention mesurée. La réorganisation intérieure et la création de quelques ouvertures dans les murs porteurs permettront de relier les pièces, de mieux faire circuler la lumière et de retrouver une continuité entre les espaces de vie et le jardin. Cette nouvelle organisation offrira un logement confortable et laissera ouverte la possibilité de l'aménager, à terme, en un deux-chambres confortable.

Les espaces sanitaires et techniques seront rénovés et mis en conformité. Les façades, les châssis et les différentes toitures plates seront également rénovés afin d'améliorer le confort thermique, la ventilation et les performances énergétiques du logement.

À l'extérieur, une grande partie de la cour sera désimperméabilisée et rendue à la pleine terre. Des plantations viendront prolonger les espaces intérieurs et redonner au jardin une présence aujourd'hui effacée par les surfaces minérales.

Volumétrie et implantation

L'implantation générale est conservée en l'état et le projet travaille avec les volumes déjà présents sur la parcelle.

Les dérogations sollicitée à l'article 4 du titre I du RRU, relative à la profondeur de la construction, et, celle à l'article 6 titre I du RRU, relative à la profondeur de la construction, concerne le maintien et la régularisation du volume existant de la salle de bain à l'arrière. Plutôt que de démolir ce volume et de produire de nouveaux déchets, il a été décidé de le conserver, de le réparer et de l'isoler. Son maintien contribue au confort du logement et permettra d'envisager, à terme, une organisation en deux chambres confortable, sans étendre davantage la construction vers le jardin.

Cette conservation s'accompagne d'une amélioration plus large de la situation existante : les annexes seront rénovées énergétiquement et une part importante de la cour sera désimperméabilisée et végétalisée. L'intervention cherche ainsi un équilibre entre la préservation de la matière déjà en place, l'habitabilité du logement et la qualité environnementale de la parcelle.

Façades et matériaux

La façade avant conservera sa composition générale et son caractère architectural. Les interventions projetées respecteront les proportions, les divisions et les éléments décoratifs caractéristiques de la façade existante.

Côté jardin, les façades arrière feront l'objet d'une rénovation énergétique. L'isolation sera réalisée au moyen de matériaux présentant de bonnes performances thermiques et environnementales. Les parties enduites recevront une finition dans une teinte claire et sobre, afin de maximiser la l'apport de lumière.

Les toitures plates des volumes arrière seront rénovées et isolées par l'extérieur. Les raccords, relevés d'étanchéité, rives et évacuations des eaux pluviales seront adaptés en conséquence.

Les nouveaux châssis seront choisis dans une teinte sobre et présenteront des proportions cohérentes avec les ouvertures existantes et les nouvelles à créer.

Les matériaux ont été sélectionnés en fonction de leur durabilité, de leurs performances techniques, de leur facilité d'entretien et de leur compatibilité avec les constructions existantes.

Aménagement des abords

Le projet prévoit la désimperméabilisation d'une partie significative de la cour arrière, actuellement entièrement recouverte d'un revêtement minéral.

Sensibles aux enjeux liés à la biodiversité en milieu urbain, les demandeurs souhaitent transformer cet espace en un jardin vivant et accueillant pour la faune locale. Une zone de pleine terre et des plantations variées seront aménagées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, d'améliorer la qualité paysagère de la parcelle et de créer de nouveaux habitats.

Des nichoirs pour les oiseaux ainsi que de petits abris adaptés à la faune locale pourront également être installés. Les surfaces minérales seront limitées aux espaces strictement nécessaires à la circulation et aux usages quotidiens des occupants.

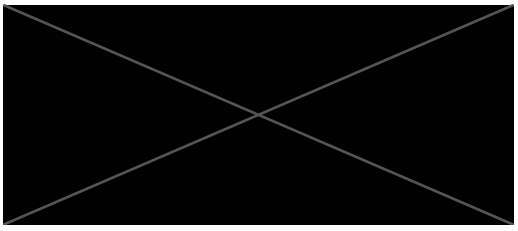
Conclusion

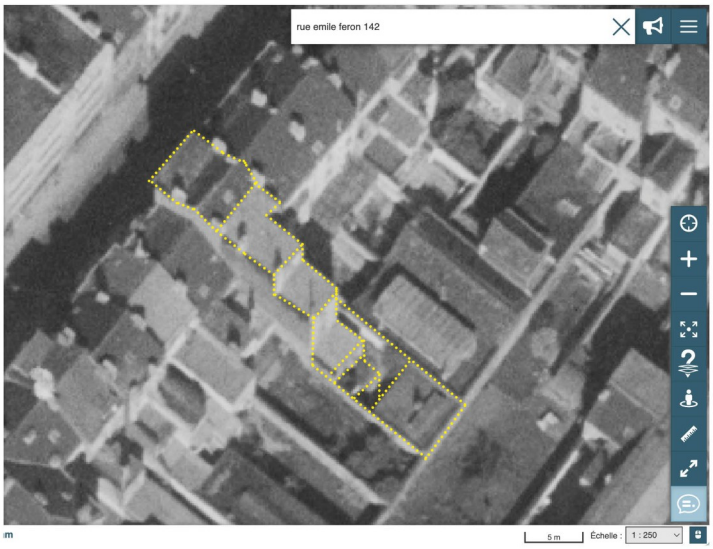
Le projet vise à rénover durablement le logement du rez-de-chaussée et à régulariser les volumes arrière existants.

Il améliore significativement l'habitabilité du logement, sa relation avec le jardin ainsi que ses performances énergétiques et environnementales.

Les interventions structurelles et architecturales restent mesurées et respectent l'organisation générale de l'immeuble. La rénovation des façades et des toitures ainsi que la désimperméabilisation de la cour contribuent à la pérennité du bâtiment et à l'amélioration de la qualité de la parcelle.

Par une intervention sobre et cohérente, le projet valorise le bâti existant tout en l'adaptant aux besoins actuels.

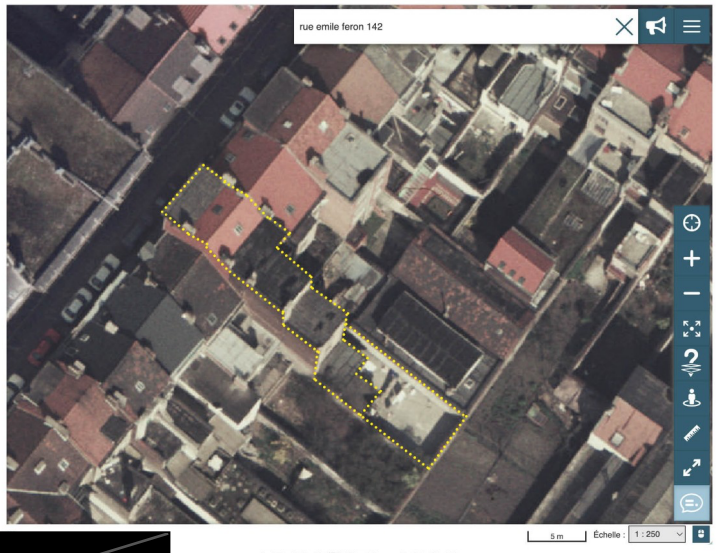




BRUCIEL 1977



BRUCIEL 1987



BRUCIEL 1996

[redacted]

[redacted]