

Situation :

Rue Vogler 36
1030 Schaerbeek

Concerne :

Transformation et régularisation de deux appartements (lot 1 et lot 2) dans un immeuble de 3 logements.

Présentation des actes et travaux projetés :

1. L'objet de la demande porte sur

- La **transformation et la régularisation de 3 logements**, correspondant à la répartition de droit. La présente demande concerne le lot 1 (rez-de-chaussée et maison arrière) et le lot 2 (duplex 1^{er} et 2^e étage).
- La **régularisation pour l'annexe existante** en intérieur d'ilot d'une superficie de 10,53m² reliant le bâtiment avant et le bâtiment arrière. L'annexe est visible sur les photos aériennes disponibles sur le site BruGis de 1996, indiquant qu'elle a été construite avant cette date.
- La **modification de l'affectation du bâtiment arrière** à l'habitation, en lieu et place de l'affectation actuelle (locaux accessoires au logement). Cette modification permet d'augmenter la superficie de l'appartement du rez-de-chaussée (lot 1) et l'aménagement de pièces supplémentaires (pièce de séjour, chambre, dressing, salle de bain, salle de douche, deux toilettes, espaces privatifs destiné au rangement et au stockage) visant à améliorer le confort du logement. Elle a pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes minimales de superficie préconisées par le RRU.
- La **régularisation des châssis existants de la façade avant** car ceux-ci ne respectent pas la typologie et la couleur d'origine. Ces châssis sont en bois, de couleur anthracite et avec une performance thermique (valeur U_w) inférieure à 1,5 W/m².K. Ils ont été placés en mai 2024 par les anciens propriétaires.
- La **régularisation de la trémie et de l'escalier existant** reliant le 1^{er} et 2^e étage (lot 2). La présence de cet escalier permet une circulation privative au sein du duplex situé au 1^{er} et 2^e étage. La construction de la trémie et de l'escalier est antérieure à l'acquisition du bien par les demandeurs.
- La **régularisation de la baie et de la porte fenêtre existante** dans la pièce à l'entresol située entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage (lot 2). Cette ouverture étant la seule ouverture sur l'extérieur, elle permet d'assurer une superficie nette éclairante suffisante pour l'aménagement d'un bureau. Elle permet par ailleurs d'assurer une deuxième possibilité d'évacuation en cas d'incendie, comme

préconisé par les Normes de base du SIAMU. La construction de la baie est antérieure à l'acquisition du bien par les demandeurs.

- La **régularisation des ouvertures** dans la pièce à l'entresol située entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage (lot 2). Cette ouverture étant la seule ouverture sur l'extérieur, elle permet d'assurer une superficie nette éclairante suffisante pour l'aménagement d'un bureau. Elle permet par ailleurs d'assurer une deuxième possibilité d'évacuation en cas d'incendie, comme préconisé par les Normes de base du SIAMU. La construction de la baie est antérieure à l'acquisition du bien par les demandeurs.
- La **réalisation de travaux structurels** par
 - o L'**élargissement de baies** existantes au rez-de-chaussée du bâtiment avant (lot 1), au rez-de-chaussée du bâtiment arrière (lot 1) et au 2^e étage du bâtiment avant (lot 2) et le placement de linteaux métalliques suivant les prescriptions de l'ingénieur en stabilité. Ces modifications ont pour effet d'augmenter le confort et la luminosité des pièces principales de vie.
 - o La **suppression d'un mur porteur** au rez-de-chaussée le bâtiment avant du bâtiment arrière (lot 1) et le placement d'un linteau métallique suivant les prescriptions de l'ingénieur en stabilité. Cette réalisation permet la circulation entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière.
 - o Le **décaissement du sol** des pièces reliant le bâtiment avant et le bâtiment arrière (lot 1) afin de permettre une isolation par le sol (mousse de polyuréthane projetée 12 cm) et donc de diminuer les déperditions thermiques du bien. Le coefficient de résistance thermique sur l'entièreté de la surface isolée sera de 4,80 m²K/W.
 - o Le **décaissement du sol** de la cour intérieure (lot 1) afin de permettre la remise en état de la citerne existante (4000L) pour la récupération de l'eau de pluie et rénover le raccord à l'égout du bâtiment arrière. Ces travaux ont pour effet de réduire la consommation d'eau des toilettes et de diminuer le ruissellement urbain.
- L'**isolation de la toiture inclinée de l'annexe arrière** (isolation sarking par l'extérieur au moyen d'isolant PIR 12 cm et nouvelles tuiles en terre cuite rouges) afin de diminuer les déperditions thermiques du bien et améliorer le confort de vie. Le coefficient de résistance thermique sur l'entièreté de la surface isolée sera de 5,45 m²K/W.
- 2. Impact sur le voisinage

A l'exception de l'installation d'un nouveau châssis dans une baie existante sur la façade avant du bâtiment arrière (lot 1), aucune nouvelle ouverture n'est pratiquée. Il n'y a aucune incidence sur le vis-à-vis.

L'annexe existante à régulariser en intérieur d'ilot respecte les hauteurs maximales par rapport aux profils des bâtiments mitoyens. La légère augmentation de la hauteur de

la toiture inclinée du bâtiment arrière pour permettre l'isolation reste inférieure au profil des toitures environnantes. Le projet n'aura donc pas d'impact négatif sur le voisinage ni sur l'intérieur d'îlot.

3. Conclusion

Le projet s'inscrit dans une volonté générale d'amélioration du confort, des performances et de la qualité du bâti existant. Au-delà des points repris ci-dessus, il implique une rénovation approfondie des lots 1 et 2, y compris la remise à neuf des réseaux électriques, sanitaires et de chauffage, une installation de systèmes de ventilation et une isolation des sols, des planchers, des plafonds et des toitures (plate et inclinées) en vue d'accueillir des logements de qualité à haute performance écologique et sanitaire.

Le projet répond dès lors aux conditions d'un bon aménagement des lieux sans nuire au voisinage ou à l'intérieur d'îlot.

Bruxelles, le 15 juillet 2025

Maître d'ouvrage

Architecte