**Projet**

Rénovation de 4 immeubles de logements sociaux à 1040, Etterbeek

**NOTE EXPLICATIVE DU PROJET**

***Renseignements urbanistiques***

- Sur le plan régional d'affectation du sol de la Région de Bruxelles-Capitale, les bâtiments sont situés en zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).
- Le terrain n'est ni compris dans un PPAS, ni repris dans un périmètre d'un permis de lotir, ni dans la zone de protection d'un bien classé et n'est pas soumis au règlement d'urbanisme zoné.

## *Description du bien existant*

Les immeubles 1, 3, 5, & 7 de la rue J. Massart comprennent à l'heure actuelle un ensemble de 32 logements.

La rue Massart fait partie d'un ensemble composé en îlots au début du XXème siècle.

D'un point de vue extérieur, les façades à rue, rythmées de trumeaux de maçonneries et de baies régulières, montrent une architecture aux détails soignés forgés par le temps sans faiblesses apparentes. La modénature de la composition pose les îlots avec régularité et solidité.

***Description du projet***

L'ensemble des quatre bâtiments rue Massart, à l'exception du bâtiment d'angle, est systématiquement structuré sur une distribution centrale par un escalier qui dessert un appartement de part et d'autre. Chaque logement exposé sud côté rue possède une terrasse couverte en façade arrière, au nord donc, qui dans la plupart des cas a été fermée et fait office de salle de bain.

Le projet aligne les volumes arrière afin d'assainir les questions d'humidité, augmenter l'espace intérieur et rendre les volumes plus compacts.

Les séjours, exposés au sud profitent d'une grande luminosité et confort tandis que les espaces nuits et les espaces humides sont relayés à l'arrière, loin du bruit de la rue, dans une organisation rationnelle.

Les bâtiments actuels sont conservés au maximum notamment :

- Les façades à rue dans leur totalité
- Les façades arrière sont rationalisées tout en conservant les porteurs fondamentaux. La modification de façade arrière résulte du constat que les habitants ont pour la plupart fermé les balcons ou les utilisent comme lieu de stockage, d'autant que situés au nord ils ne bénéficient que d'une lumière froide. Partis d'un tel constat, nous avons décidé d'insérer ces espaces de balcons existants aux lieux de vie. Le bâtiment d'angle quant à lui s'aligne au mur existant et donc au mitoyen.

L'organisation spatiale a été repensée de manière à évoluer positivement en termes d'énergie et d'usages.

Les locaux vélos sont développés à l'extérieur en partie arrière au rez-de-chaussée (à l'exception du bâtiment 1) de manière à créer des espaces privés pour les appartements du rez-de-chaussée.

Par ailleurs, nous avions proposé de maintenir les planchers existants et de les renforcer par un panneautage puis de réaliser des chapes sèches, transformant ainsi la qualité de résistance au feu des planchers afin d'atteindre les exigences actuelles. L'ensemble étant fini par une plaque RF en dessous, pour compléter le complexe RF.

L'analyse structurelle révèle à ce stade que nous pouvons conserver tous les planchers, béton et bois ce qui confirme notre proposition de base.

En termes de revêtements de façade, les briques appliquées sur isolant en façade arrière seront de teinte claire, complétées par des encadrements de baie et un revêtement menuisé entre certaines baies, en métal de teinte claire.
L'ensemble permet d'unifier et d'harmoniser les façades arrières.

Les toitures sont légèrement rehaussées afin d'augmenter sensiblement les qualités d'espace sous les combles. Le revêtement de toiture proposé est en zinc afin d'harmoniser le matériau de l'ensemble de la rue Massart. Les immeubles pairs en face sont effectivement revêtus de zinc.

Les appartements se composent principalement de logement une chambre au rez-de-chaussée jusqu'au deuxième étage alors que le troisième est groupé avec les combles pour former des duplex trois chambres. Chaque appartement bénéficie d'une double exposition, y compris les appartements d'angle au n°1.

***Durabilité et matériaux***

De façon générale, les matériaux mis en œuvre seront choisis prioritairement en fonction de leur écobilan, tout en tenant compte de leur adéquation dans le cas particulier de la rénovation d'un bâtiment existant.

**Choix général de matériaux proposés dans le cadre du présent projet**

Les revêtements sont une maçonnerie sur isolant afin d'exprimer avec simplicité une matière pérenne résistant bien aux conditions d'exposition urbaines et au nord. Les décrochements en caisson autour des châssis en façade arrière sont en métal laqué.
La teinte de la maçonnerie sera claire, grise sable (gris, légèrement grège, afin d'avoir une matière lumineuse).

Choix des menuiseries extérieures :

Etant donné l'aspect patrimonial de l'édifice, les menuiseries extérieures seront en bois peint ; pour répondre aux critères de bilan environnemental et de performance thermique, le bois sera certifié FSC ou PEFC et naturellement résistant (chêne, châtaignier, mélèze, pin Douglas).

***Dérogations aux règlements***

Titre I - Art.4 du R.R.U. – Profondeur de la construction pour l'ensemble des bâtiments dû à l'alignement des volumes en façades arrières afin d'augmenter les espaces intérieurs (les balcons existants sont souvent utilisés pour l'entreposage de détritus).

Titre I - Art.6-2° du RRU. – Toiture, les toitures sont chacune légèrement rehaussée afin d'augmenter la qualité de l'habitabilité des espaces sous toiture.

Titre II - Art.3 du R.R.U. – Normes minimales de superficie pour les 4 chambres principales du bâtiment 1 de par la situation de droit (13,45$m^3$ contre 14$m^2$).

Titre II - Art.10 du R.R.U. - Superficie nette éclairante pour les pièces à rue des 4 bâtiments de par la situation de droit (voir calcul en annexe pour les locaux en dérogation). Les châssis à rue sont remplacés en tenant compte de la typologie d'origine de l'immeuble de manière à garantir la cohérence architecturale des façades dans le respect du patrimoine.

Transformation de 4 immeubles de logements sociaux
Rue Jean Massart 1, 3, 5, 7 - 1040 Etterbeek

| n°1 | | dénomination / pièce | Surperficie nette éclairante (projetée) | Surperficie nette éclairante minimum (RRU) |
|---|---|---|---|---|
| | r+3 | 1.3.1.01 cuisine/séjour | 4,08 | 6,54 |
| | | 1.3.2.02 Chambre 1 | 2,04 | 2,67 |
| | R+2 | 1.2.1.02 cuisine/séjour | 4,08 | 6,54 |
| | | 1.2.2.02 Chambre 1 | 2,04 | 2,69 |
| | r+1 | 1.1.1.02 cuisine/séjour | 4,08 | 6,54 |
| | | 1.1.2.02 chambre 1 | 2,04 | 2,69 |
| | rdc | 1.0.1.01 cuisine/séjour | 5,94 | 6,65 |

| n°3 | | dénomination / pièce | Surperficie nette éclairante (projetée) | Surperficie nette éclairante minimum (RRU) |
|---|---|---|---|---|
| | r+3 | 3.3.1.02 cuisine/séjour | 5,34 | 8,91 |
| | | 3.3.2.02 cuisine/séjour | 5,33 | 9,04 |
| | R+2 | 3.2.1.02 cuisine/séjour | 3,37 | 6,04 |
| | | 3.2.2.02 cuisine/séjour | 3,36 | 6,08 |
| | r+1 | 3.1.1.02 cuisine/séjour | 3,37 | 6,04 |
| | | 3.1.2.02 cuisine/séjour | 3,36 | 6,08 |
| | rdc | 3.0.1.02 cuisine/séjour | 3,51 | 5,92 |
| | | 3.0.2.02 cuisine/séjour | 3,44 | 5,93 |

| n°5 | | dénomination / pièce | Surperficie nette éclairante (projetée) | Surperficie nette éclairante minimum (RRU) |
|---|---|---|---|---|
| | r+3 | 5.3.1.02 cuisine/séjour | 5,7 | 8,86 |
| | | 7.3.2.02 cuisine/séjour | 5,7 | 8,73 |
| | R+2 | 5.2.1.02 cuisine/séjour | 3,73 | 6,06 |
| | | 5.2.2.02 cuisine/séjour | 3,73 | 6 |
| | r+1 | 5.1.1.02 cuisine/séjour | 3,73 | 6,06 |
| | | 5.1.2.02 cuisine/séjour | 3,68 | 6,09 |
| | rdc | 5.0.1.02 cuisine/séjour | 3,73 | 5,95 |
| | | 5.0.2.02 cuisine/séjour | 3,73 | 5,93 |

| n°7 | | dénomination / pièce | Surperficie nette éclairante (projetée) | Surperficie nette éclairante minimum (RRU) |
|---|---|---|---|---|
| | r+3 | 7.3.1.03 cuisine/séjour | 5,7 | 6,78 |
| | | 7.3.2.03 cuisine/séjour | 5,7 | 7,01 |
| | R+2 | 7.2.1.03 cuisine/séjour | 3,68 | 6,06 |
| | | 7.2.2.03 cuisine/séjour | 3,68 | 6,11 |
| | r+1 | 7.1.1.03 cuisine/séjour | 3,68 | 6,05 |
| | | 7.1.2.03 cuisine/séjour | 3,68 | 6,09 |
| | rdc | 7.0.1.03 cuisine/séjour | 3,68 | 5,87 |
| | | 7.0.2.03 cuisine/séjour | 3,68 | 6 |