

NOTE EXPLICATIVE

Rénovation d'un immeuble de commerce plus logement Modification à la suite de la C.C. du 10 avril 2025– Art. 126

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. Le porteur de projet souhaite demander le changement d'affectation du commerce vers le logement et implémenter 2 unités de logements (2 duplex)

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 l'ensemble des 3 caves en enfilade pour le duplex du rez et R+1; 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 petite cave pour le duplex supérieur, un local commun pour l'entreposage des vélos, et un local technique où se trouvent les compteurs.

Duplex au rez de chaussée et R+1 : le projet envisage la création d'un premier duplex établie sur le rez-de-chaussée (43,3m²) et le premier étage (31,7m²). Le rez-de-chaussée serait occupé par l'espace jour en façade arrière (côté jardin), la cuisine dans la pièce intermédiaire et la chambre principale en façade avant. La hauteur sous-plafond de ces espaces est de 3,44 mètres. Cette hauteur donne une belle impression de volume aux espaces. L'éclairage naturel est suffisant partout.

Un nouvel escalier sera créé afin d'accéder à l'étage supérieur. Au 1er étage, nous retrouverons une salle-de-douche avec WC (5,7m²) en façade arrière, le palier d'arrivée au niveau de la partie centrale, et la grande pièce en façade avant permettra de créer un espace bureau / bibliothèque de 7,7m², et une seconde chambre de 11,2m².

Duplex au +2 et +3 : l'immeuble compte actuellement 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 2,60m. 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. L'accès à celui-ci se ferait par une porte placée sur l'escalier commun à l'entre-étage (privatisant la dernière volée 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 la 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 ou garderont leurs proportions.

Afin de mieux s'adapter à la modification d'utilisation du bien au rez-de-chaussée (ancien commerce qui devient un logement), le châssis qui servait de porte d'entrée au commerce sera supprimé et une allège sera réalisée afin que l'esthétique de la façade corresponde à la fonction du bâtiment. Cette modification permettra d'apporter plus d'intimité sans pour autant modifier l'apport de lumière naturelle au sein du logement.

Les accessoires de toitures (corniche), dans un mauvais état, seront également remplacés par l'identique (corniche en bois peint en blanc).