



NOTE EXPLICATIVE

30, Rue Joseph Stevens
1000 Bruxelles

Modifier et peindre la vitrine ainsi que la porte d'entrée aux logements (mise en conformité), changer l'utilisation d'un commerce en atelier de fabrication de pâtisserie (mise en conformité), remplacer les châssis, isoler la façade arrière, l'extension et la toiture par l'extérieur avec rehausse du profil de toiture réaménager 5 unités de logement, démolir la verrière et couvrir la cour.

I. Le projet

Le projet prévoit les travaux suivants :

- la rénovation intérieure du bien pour créer 5 appartements qualitatifs et spacieux.
- l'isolation de la façade arrière.
- La nouvelle toiture arrière du commerce en lieu et place de la verrière actuelle.
- le remplacement de tous les châssis en façade arrière.
- le remplacement des châssis en façade avant à l'exception de la vitrine du magasin et la porte d'entrée.
- le remplacement partiel des installations techniques.
- Isolation complète de toutes les toitures.
- La création d'un local à vélo et poussette dans l'entre-sol du 1er étage.

A NOTER : Les plans de la situation existante de droit (TP13082 et TP34985) se situant dans les archives de la ville ne sont pas complets (Figure 12 et 16) , il n'y a pas de plan concernant les étages du 1^{er} au 5^{ème} (voir plan ci-joint). Toutefois, nous avons pu trouver des documents au « Service Population » prouvant l'occupation des différents appartements à partir de 1981 (figure 17). C'est pour cette raison que le projet prévoit 5 appartements car selon les registres du service de population, 5 personnes au moins sont domiciliées et ont vécu dans 5 logements différents en plus du commerces (voir extrait du registre figure 17) depuis 1981.

II. Proposition

Dans le but de transformer ce grand immeuble d'appartement qui comprenait de nombreuses chambres et espaces non conformes, il est proposé de :

1. **En cave**, la chaudière commune sera remplacée par une nouvelle chaudière gaz à haut rendement, plus écologique que des chaudières individuelles. Un local technique réunira la chaudière et l'espace pour le ménage (lavabo + stock). Les autres locaux seront dédiés aux caves privatives de chaque appartement, au local compteur, au local poubelle, ainsi qu'au local de stockage du commerce.
2. **Au rez-de-chaussée**, nous prévoyons de démolir l'ancienne verrière qui apporte froid et humidité (infiltrations) se situant dans l'arrière partie, elle sera remplacée par un toit plat isolé. Une fenêtre de toit plat permettra d'apporter de la lumière naturelle.
3. **A l'entre-sol**, un espace à vélo et poussette sera aménagé à la place d'une chambre insalubre existante.
4. **Au 1er, 3ème et 4ème étage** : trois appartements spacieux d'une chambre ont été mis en place. On y retrouve un grand espace de vie de 30m², une toilette séparée et un espace dressing en annexe de la chambre. Lors des discussions entre le maître d'ouvrage et l'architecte, des espaces généreux ont été privilégiés plutôt que la mise en place d'appartement 2 chambres qui aurait été plus denses.



5. **Le 2e étage** accueillera un appartement deux chambres, ou chaque chambre aura sa propre salle de bain/douche, ceci est rendu possible par le fait que cet appartement récupérera l'entre-étage se situant entre le 2eme et le 3eme étage. Un escalier intérieur permettra de connecter les espaces sans devoir passer par les espaces communs, ce qui est le cas aujourd'hui.
6. Enfin, **le duplex du 5eme étage** bénéficie également d'espaces généreux : une buanderie, une toilette séparée, un séjour de 30m² ; deux chambres spacieuses (16 et 13m²), une salle de douche. Des velux triples seront installés dans la chambre supérieure et un nouveau châssis plus important (identique aux chambres des étages inférieurs) sera installé dans la chambre inférieure pour bénéficier de vues et de lumière naturelle agréable.
7. **Couleur Châssis, porte et vitrine façade avant :** Nous prévoyons de modifier la teinte en rouge foncé ; teinte similaire à ce que l'on retrouve dans la rue au N°26 et N°20 (Figure 01 et 02). Elle permettra de maintenir une homogénéité des couleurs dans la rue. Il n'y a pas de trace de couleur de châssis sur les plans existants et le blanc actuel n'est pas en harmonie avec le reste de la rue, (seul le numero 30 et 32 ont des châssis blanc).
8. **Forme Châssis, porte et vitrine façade avant :** Les informations que nous avons dans les archives concernent uniquement les châssis de la façade avant du R+1 et la porte d'entrée (voir figure 12). Ce dessin d'origine ne montre pas plus de détails de moulure que sur les châssis actuels. Les châssis actuels du R+1 et R+2 qui semblent d'origine (simple vitrage) ont un léger travail de moulure sur la partie centrale et les croisillons sont biseautés (voir figure 05 et 06). A noter que les châssis ne sont pas tous en bon état et certains sont en PVC (châssis arrière, façade avant R+4 et partie centrale R+3 Figure 03 et 04). L'idée est de garder la division actuelle qui semble d'origine (figure 09, 10,11) et de réaliser un travail de moulure sur certaines parties ainsi que d'y ajouter des croisillons biseautés comme sur les châssis existant du R+1 et R+2 (voir figure 13, 14 et 15).
9. **Snack/atelier :** La demande en commerce du quartier des sablons est une demande qui vient à la fois du tourisme et des bureaux se situant proche du quartier (palais de justice, quartier louise) elle vient très volontiers dans le quartier pour se réjouir de restaurations et autres chocolateries. La pâtisserie répondra à cette demande tout au long de la semaine car elle est ouverte également le week-end. COCO Donuts, ce sont de petits beignets briochés artisanaux faits à la main pendant 24 heures. Les beignets sont menés à un autre niveau de qualité, parfait pour la clientèle du quartier. (voir figure 18). Il n'y a pas eu de nouveau permis d'environnement car la structure n'a pas changé, il s'agit d'un commerce de Horeca accessoires et donc il n'y a pas de hotte ni de gaine d'extraction, les donuts sont cuits au four traditionnel.

III. Mesures techniques

- En façade avant, les châssis seront remplacés à l'identique pour répondre aux besoins de la PEB tout en respectant l'aspect patrimonial de la façade.
- L'ensemble des façades arrières seront isolés et recouvertes d'un crépi de teinte claire.
- Tous les châssis de ces façades seront remplacés par des châssis bois peints (teinte rouge foncé) avec seuils en aluminium thermolaqué anthracite.
- L'isolation des toitures plates supérieures entraîne une légère rehausse des murs d'acrotère pour assurer une remontée d'étanchéité suffisante.
- La chaudière commune en cave sera remplacée.
- Les pignons seront isolés de la même manière que la façade arrière. Ce qui permettra d'obtenir une meilleure performance énergétique. (réalisable seulement avec accord voisin).

IV. Dérogation et autres

- R.R.U Titre I:

- article 4: le projet dépasse en profondeur le voisin le plus profond de 100cm et le moins profond de plus de 4m, ce dépassement est déjà présent dans la situation existante de l'annexe. Le projet consiste seulement à rajouter un isolant de 20 cm pour assurer un meilleur confort et respecter les objectifs régionaux (PEB C avant 2050).
- article 6: Hauteur du bâtiment. Les versants de toiture dépassent le plus haut de 85 cm et le plus bas de 135cm. Cela est dû au rajout de l'isolant par l'extérieur en sarking. La toiture sera recouverte de tuiles.
La rehausse des murs des toitures plates (pour isolation) implique également une demande de dérogation.

- R.R.U Titre II:

- Article 04: hauteur sous-plafond de la chambre 02 de l'appartement du 2eme étage n'est pas conforme (220 cm au lieu de 250 cm) mais celui-ci bénéficie de deux étages avec une salle de bain privative. Cette hauteur est due à la faible hauteur existante de cette partie. Nous explorons la piste de laisser le gitage apparent afin de profiter de cette hauteur supplémentaire.
- Article 10: Superficie nette éclairante est légèrement inférieure à la demande dans la chambre 02 de l'appartement 05, mais cela est dû au respect des normes des lucarnes et de la norme déterminant la hauteur de l'allège. La SNE du séjour est également inférieure à la norme mais cet espace est un séjour existant et se situe au dernier étage ce qui lui permet d'avoir plus ensoleillement que les autres étages. De plus, nous préférons maintenir les dimensions des chiens assis existants afin de conserver l'esthétique de la façade avant.





FIGURE 01 : Bâtiment
N°20



FIGURE 02 : Bâtiment
N°26





FIGURE 03 : CHASSIS FAÇADE AVANT R+4



FIGURE 04 : CHASSIS FAÇADE AVANT R+3





FIGURE 05 : CHASSIS FAÇADE AVANT R+2



FIGURE 06 : CHASSIS FAÇADE AVANT R+1





FIGURE 07 : CHASSIS FAÇADE AVANT : RDC COMMERCE



FIGURE 08 : CHASSIS FAÇADE AVANT : RDC COMMERCE





FIGURE 09 : PHOTO FAÇADE AVANT 1980



FIGURE 10 : PHOTO FAÇADE AVANT 1985



FIGURE 11 : PHOTO FAÇADE AVANT 1985

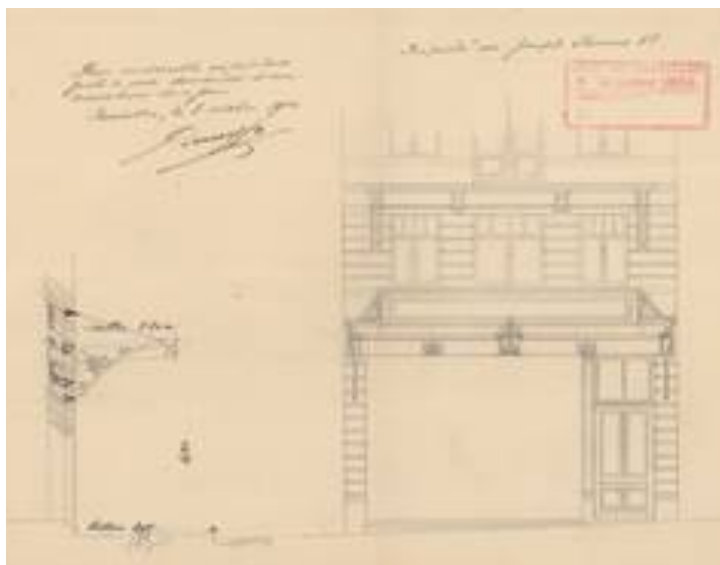


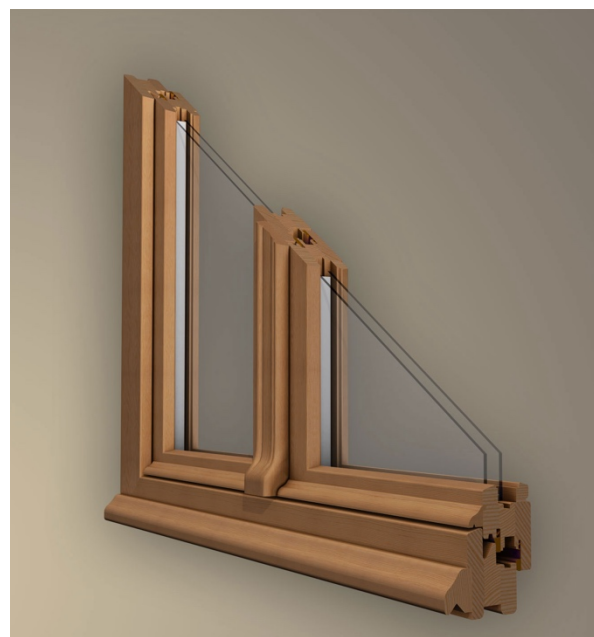
FIGURE 12 : PLAN D'ORIGINE
SITUATION DE DROIT



*FIGURE 13 : Référence croisillon biseauté
Sur les nouveaux châssis*



*FIGURE 14 : Châssis classique
avant intervention*



*FIGURE 15 : Châssis moulurée
après intervention*

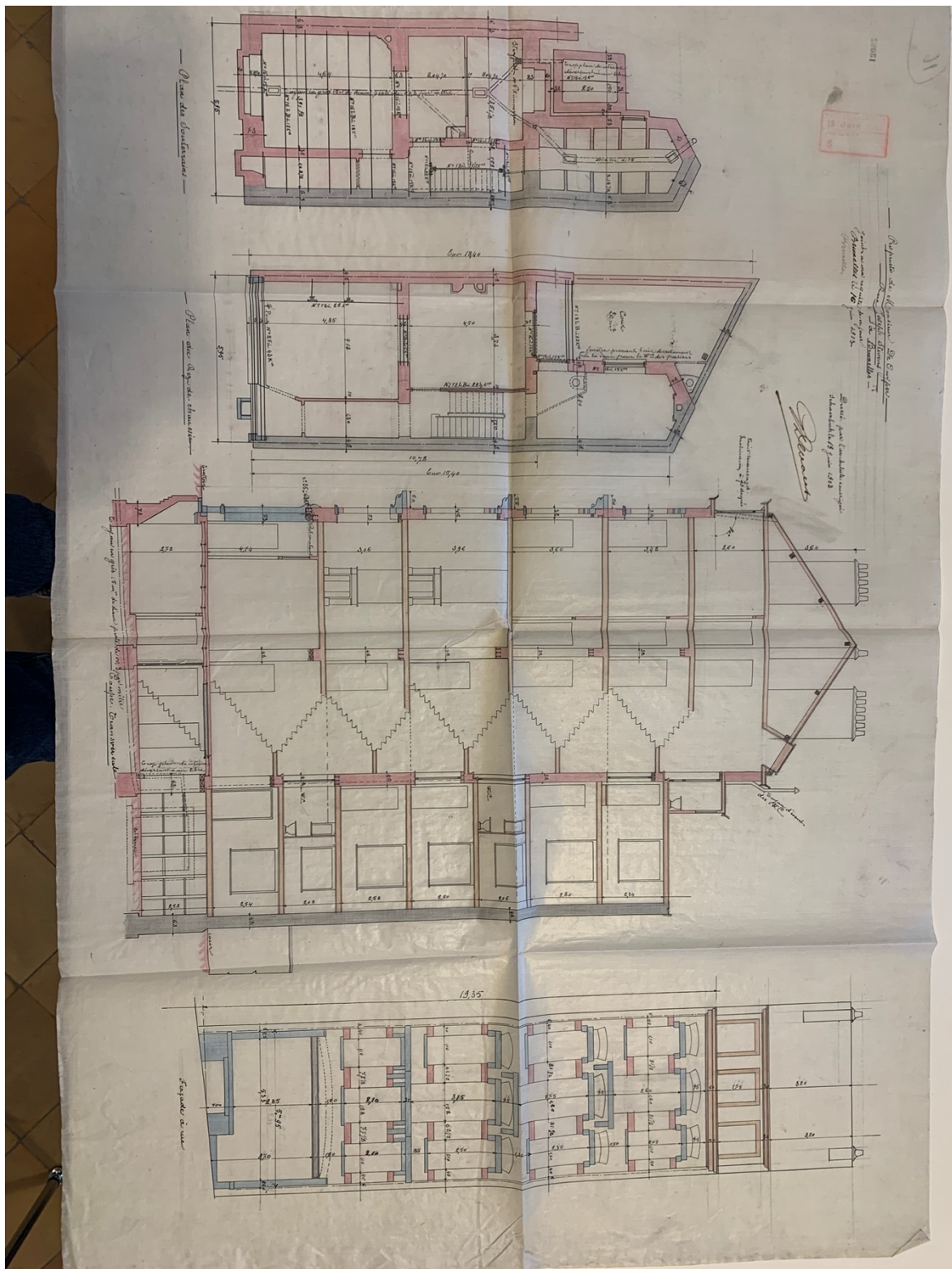


FIGURE 16 : Plan situation de droit du service communal.

Immeuble : (1048) Rue Joseph Stevens, 30 0001

	Nom	NN	Arrivée	Départ	Reg	
(C)			E 17/03/1982	M 15/01/1987	R.P.	T1019
(C)			E 13/10/1982	O 04/11/1983	R.P.	

Immeuble : (1048) Rue Joseph Stevens, 30 0002

	Nom	NN	Arrivée	Départ	Reg	
			N 14/10/1978	C 24/11/1980		
			E 02/07/1975	C 24/11/1980		
(C)			M 01/07/1975	C 24/11/1980		
(C)			E 22/03/1984	C 18/02/1988	R.P.	
(C)			E 05/05/1981	C 15/09/1982	R.P.	

Immeuble : (1048) Rue Joseph Stevens, 30 0003

	Nom	NN	Arrivée	Départ	Reg	
(C)			E 22/11/1977	C 28/10/1981	R.P.	
(C)			E 24/06/1983	C 30/09/1983		

Immeuble : (1048) Rue Joseph Stevens, 30 0004

	Nom	NN	Arrivée	Départ	Reg	
(C)			E 13/07/1978	C 02/12/1982		
(C)			E 20/10/1983	M 12/08/1985	R.P.	
			E 11/01/1984	M 14/08/1985	R.P.	
			N 19/07/1985	M 14/08/1985		

Immeuble : (1048) Rue Joseph Stevens, 30 0005

	Nom	NN	Arrivée	Départ	Reg	
(C)			E 12/12/1983	M 03/05/1985		
(C)			E 02/10/1984	C 07/10/1985		

FIGURE 17 : Extrait du registre du service population





FIGURE 18 : Coco donuts dessert

Le demandeur,

Julien Kessler
UP! ARCHITECTS

