

NOTE EXPLICATIVE

du projet sis à Anderlecht – Rue Victor Rauter, n° 197 – Section Secondaire

Demande de permis d’urbanisme
Le 04.12.2017

Demandeur : Institut des Sœurs Notre-Dame asbl
Représentée par Axel DE ROOVER – Président du PO
Rue de Veeweyde, 40
1070 Anderlecht

Auteur de projet : **AM** Ariade Architectes sprl & Ellips Architecture
Représenté par Christian Bayet – Architecte gérant
Rue Jean Benaets 63
1180 Uccle

I. CONCERNE

Le projet consiste en la transformation d'une maison de rangée Bruxelloise actuellement utilisée comme bureaux pour la création d'une salle d'escalade.

II. SITUATION JURIDIQUE

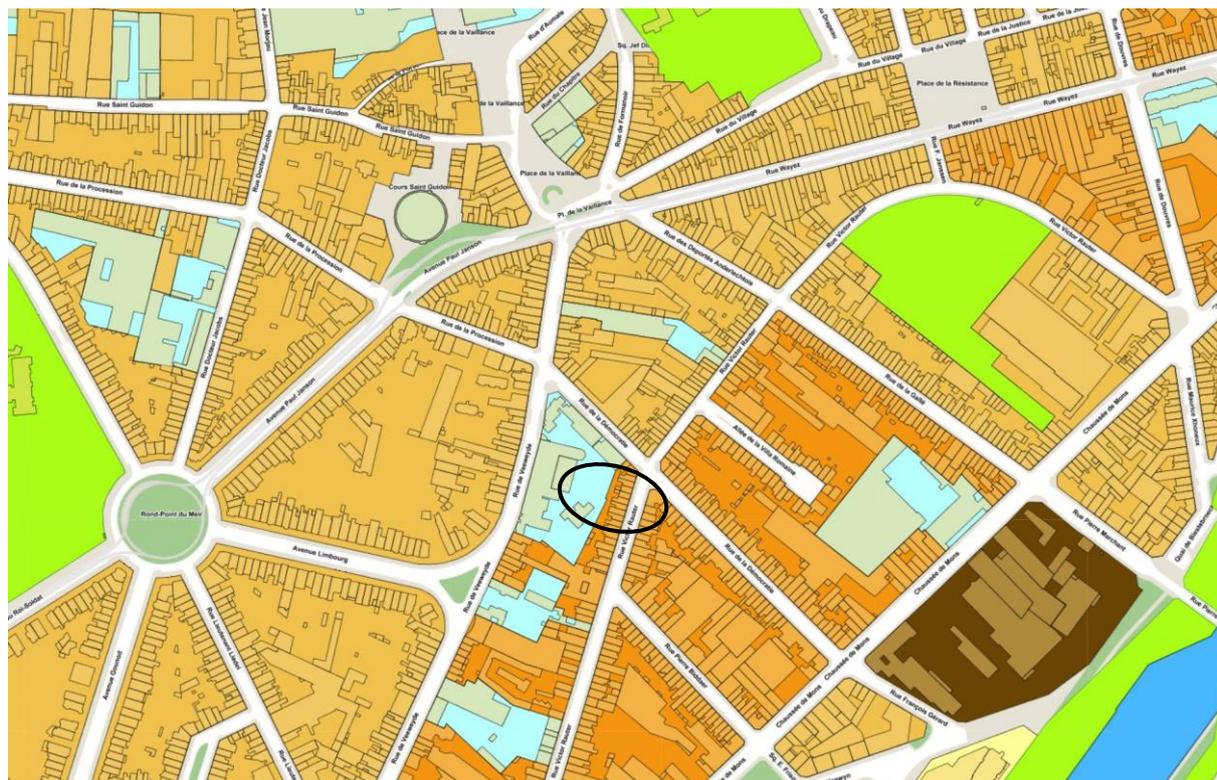
2.1 SITUATION

Le bâtiment s'inscrit dans une zone d'affectation mixte.

Le bâtiment est construit sur la parcelle de terrain cadastrée DIVISION 8, SECTION H – H517F.

(voir plan de situation en annexe)

2.2 PLAN DE SECTEUR



2.3 DÉROGATION

Aucune dérogation n'est sollicitée.

III. PRESENTATION DES ACTES ET TRAVAUX PROJETES

3.1 SITUATION

Le bâtiment se situe au numéro 197 la rue Victor Rauter, à Anderlecht.

3.2 DESCRIPTION

En vue de diversifier l'offre des activités sportives au sein de l'école, le Pouvoir Organisateur a envisagé la création d'une salle d'escalade dans une maison de rangée de la rue Victor Rauter, le n°197.

Pour la réalisation de ce projet, l'intérieur de la maison doit être fortement modifié. La salle devrait pouvoir accueillir des groupes de la taille d'une demi-classe (de 12 à 15 adolescents).

Principes généraux :

- le bâtiment actuel et son annexe à l'arrière sont vidés de leurs murs et planchers (à l'exception de certains murs au niveau cuisine-cave ;
- les baies en façade arrière sont refermées sauf au niveau cuisine cave ;
- le plancher entre le niveau cuisine-cave et le bel-étage est remplacé par une dalle de béton et relevé de 35cm de manière à obtenir une hauteur libre de 2,60m au niveau inférieur ;
- les châssis de la façade rue sont remplacés par de nouveaux châssis à l'identique ;
- les façades arrières en mauvaise état sont isolées + crépis par l'extérieur ;
- l'escalier extérieur (accès à la courette) est déplacé de manière à réaliser un accès par l'extérieur à la chaufferie.

Travaux détaillés par zone :

Sous-sol :

- le revêtement de sol est démolé et remplacé par une nouvelle dalle béton avec isolation et remplacement du réseau d'égouttage ;
- l'escalier desservant le bel-étage est inversé, de manière à favoriser l'accès à la salle en venant de l'école, et réduire son emprise dans la salle d'escalade. L'escalier de service est supprimé ;
- les 2 grandes pièces deviennent les vestiaires (13 et 14 m²) avec une cabine de douche dans chacun. Les 2 vestiaires communiquent par une porte pour une occupation par un groupe important de même sexe ;
- la surface de la chaufferie est réduite – nouvelles accès par l'extérieur, et l'espace récupéré est transformé en sanitaires homme et femme ;
- l'accès à la rue sert principalement de chemin d'évacuation en cas de sinistre au niveau cuisine-cave.

Salle d'escalade :

- hauteur libre : 12,50m dans bâtiment principal, 5,12m dans l'annexe. Développé mur : 28,40m toutes hauteurs confondues ;
- la passerelle métallique se trouvant à l'arrière est relevée suite à la modification du niveau du bel-étage, et sert de chemin de fuite direct depuis la salle ;
- pour accéder à la toiture et au châssis de la façade avant, mise en place d'un système type échafaudage constitué de 4 passerelles et d'échelle rabattable – accès technique uniquement ;
- mise en place de trois fenêtres de toiture : deux à l'arrière motorisées pour l'éclairage et ventilation par beau temps, une à l'avant pour accès à la toiture ;
- un espace d'une dizaine de cm est prévu à l'arrière des murs d'escalade afin d'y placer un isolant thermique ayant de bonnes performances acoustiques (logements mitoyens, principalement du côté du n°199) ;
- les murs d'escalade sont constitués d'une ossature métallique recouverte de panneaux en multiplex de 18mm, peinture polyuréthane ;
- tapis de sol avec mousse double densité recouverte d'une bâche PVC – épaisseur totale 30c ;

3.3 AFFECTATION

Enseignement – section secondaire (salle de sport).

3.4 CARACTERISTIQUES

- **Volumétrie :**

Le gabarit existant est strictement inchangé.

- **Matériaux :**

Les façades existantes sont composées de briques rouges. Les châssis sont en bois en façade avant et seront remplacés à l'identique. Les châssis arrière sont en PVC (blanc) et seront également remplacés à l'identique. La toiture à versant est en tuile de terre cuite couleur naturelle et sera inchangée.

- **Techniques :**

Chauffage-ventilation :

- l'ensemble des locaux est chauffé par air pulsé – échangeur eau-air en chaufferie avec apport d'air frais. Nouvelle chaudière murale à condensation au gaz ;
- afin de réduire la stagnation de l'air chaud en partie haute de la salle d'escalade, il est récupéré par une gaine le réinjectant au niveau du sol (déstratificateur).

Autres techniques :

- les autres techniques (sanitaire, électricité) sont complètement remplacés.

- **Accès - utilisation:**

- l'accès se fera quasi exclusivement par l'arrière du bâtiment – entrée au sous-sol donnant accès aux vestiaires ;
- le bâtiment sera utilisé pendant les heures de cours de l'école.

IV. L'OCCUPATION DE LA PARECELLE

La parcelle de terrain atteint une surface de 101 m².

Les constructions en intérieur d'îlot occupent au sol une surface de 61 m².

La superficie totale du bâtiment est de 231 m².

Fait à Bruxelles, le 04.12.2017.