E D E N A

RENOVATION D'UN IMMEUBLE DE RAPPORT ET
REGULARISATION DU LOGEMENT DANS UNE MAISON EN INTERIEUR D'ILOT
NOTE EXPLICATIVE MISE A JOUR SUIVANT ARI

194 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT 1050 BRUXELLES

MAITRE DE L'OUVRAGE : Mme Cathia van Dam

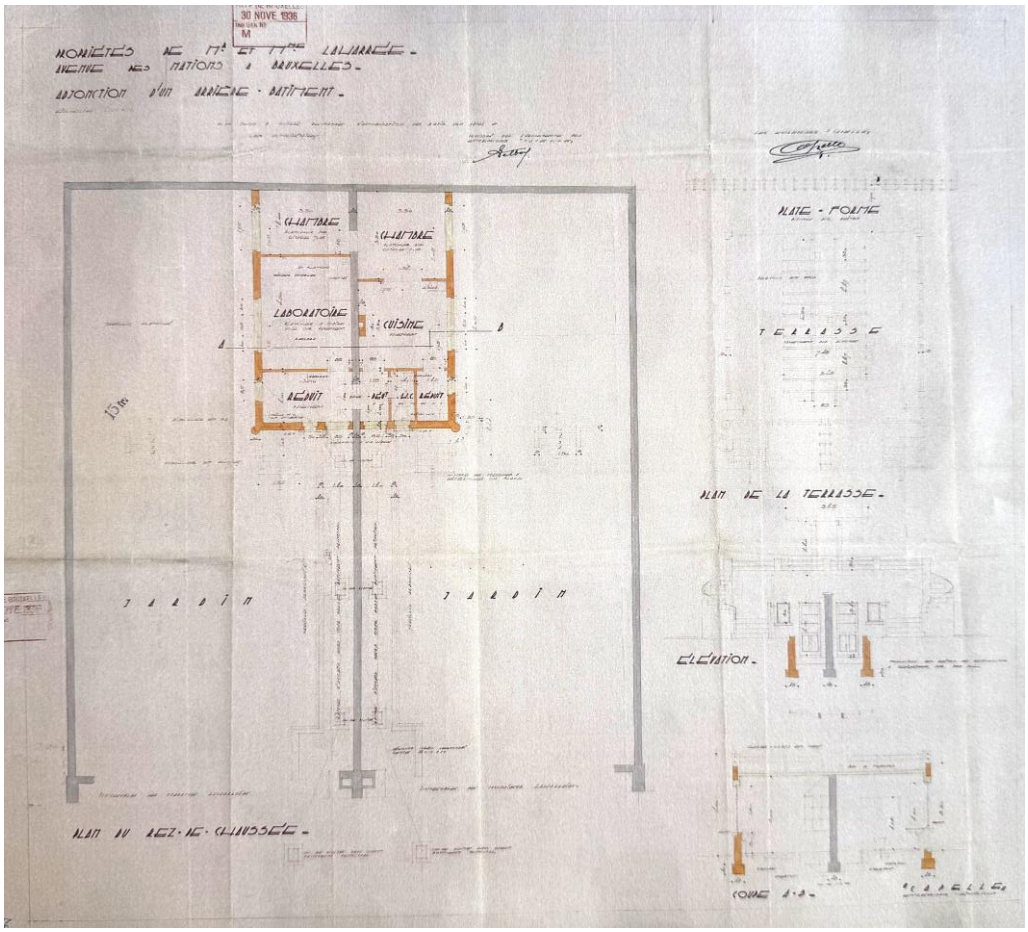
ARCHITECTE : EDENA - M. Alain Borgers

Le projet consiste à rénover un immeuble à front de l'avenue Franklin Roosevelt dont le permis pour la construction a été octroyé en 1936 et à régulariser la situation d'un logement dans une maison en intérieur d'îlot construite suivant 2 permis distincts en 1936 et 1948.

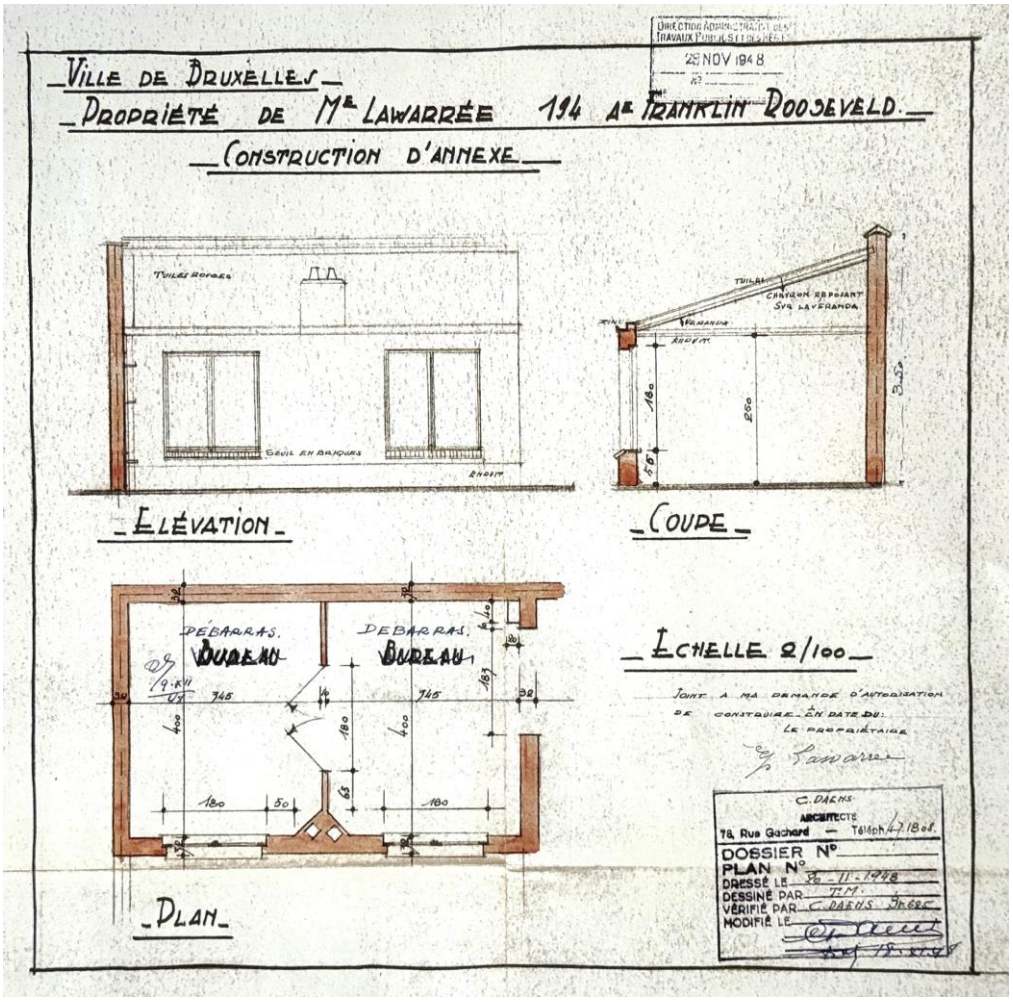
La situation de droit pour l'immeuble à front de l'av. F. Roosevelt suivant le permis originel est la suivante :

- Sous sol : 3 garages, caves, local chaudière et cuve à mazout et accès à la maison arrière
- Rez de chaussée, 1e et 2e étage : un appartement 2 chambres à chaque étage – soit 3 logements au total.
- Combles : 3 chambres en façade avant avec salle de bain et wc séparé et 3 pièces dénommées « grenier » en façade arrière

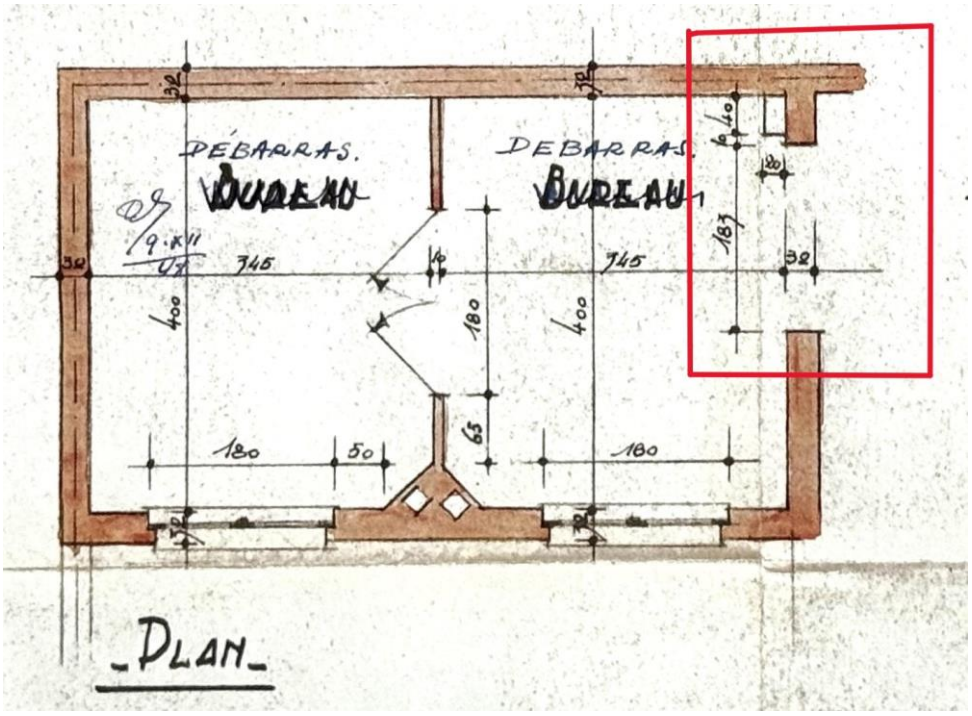
En situation de droit pour la maison en intérieur d'îlot, il y a eu un PU en 1936 pour une construction en fond de parcelle côté mitoyen droit. Ce volume a la particularité d'avoir été érigé à cheval sur la limite mitoyenne, la moitié se trouvant du côté du voisin.



Il y a eu ensuite un permis en 1941 pour 2 maisonnettes accolées (non réalisées) et un PU en 1948 pour un bâtiment avec une toiture à simple versant « débarras / bureau » comportant 2 pièces, en complément du volume construit suivant le permis de 1936.



La partie accolée avec une toiture plate du permis de 1936 n'apparait pas sur ce plan, mais le dessin montre une grande ouverture vers ce volume



Le bâtiment indiqué dans ce permis a été construit avec une toiture à 2 versants à la place d'un simple versant. La partie avec la toiture plate a été séparée entre les 2 voisins au droit de la limite mitoyenne. Cet ensemble apparait déjà sur les photos de Bruciel en 1953 :



EDENA SOCIETE D'ARCHITECTES SRL – WWW.EDENA-ARCHITECTURE.BE
23, RUE DES GLANDS - B-1190 BRUXELLES – TEL: 32.2/346.20.08 – E-MAIL : abo@edena-architecture.be
TVA: BE 0462.568.056 – Registre de commerce: BXL n 3508

Une photo de l'IGN datant de mai 1965 montre ces volumes de manière plus précise :



Le scan de cette photo est joint au dossier.

La demande de permis vise :

à mettre en conformité la charpente et la toiture à versant du bâtiment en fond de parcelle, et à changer sa destination en logement une chambre.

Par rapport au volume autorisé par le permis de 1936, la forme de la toiture à 2 versants n'occasionne aucune nuisance pour les voisins : le volume reste bas et n'a aucun impact sur l'ensoleillement des jardins des voisins situés à l'arrière.

Pour ce qui est de son affectation, cette maison est louée indépendamment en tant que logement depuis longtemps comme le prouvent les baux signés en 1987, 2007,2011, 2012 et 2018. Ces baux sont joints au dossier de permis. L'historique de SIBELGA joint au dossier montre que le compteur d'électricité de cette maison est en place depuis 1987.

Ce logement est accessible soit depuis le hall d'entrée principal via un escalier qui contourne l'ascenseur, soit via un couloir du sous-sol accessible via une porte située à côté des portes de garages. Il comporte un séjour confortable avec cuisine ouverte de 35 m^2, une chambre de 13,60m^2, une salle de bain et un wc indépendant. Ce logement est d'autant plus agréable qu'il dispose d'un jardin privatif qui est un véritable havre de paix en intérieur d'îlot. Ce jardin privatif apporte une plus value importante à ce logement. Il n'est pas bien entretenu pour le moment, comme on peut le voir sur les photos de la situation existante, mais les photomontages ci-dessous montrent la qualité de cet espace dès que le jardin sera à nouveau entretenu comme il se doit.





Une dérogation au RRU titre II article 3 est demandée pour la chambre compte tenu que la surface (13,60 m^2) est très proche des 14m^2 demandé par ce règlement ; pour cette même pièce, une dérogation au RRU titre II article 10 est aussi demandée parce que la surface éclairante n'est pas tout-à-fait atteinte, mais elle est très proche (2,72m^2 requis et 2,40m^2 suivant la baie existante)

- **à faire un appartement supplémentaire 2 chambres dans les combles**, en restant dans les volumes existants. Cet appartement respecte les surfaces habitables du RRU (titre II article 3). Pour respecter la surface éclairante du séjour (titre II article 10) tout en ne modifiant pas les lucarnes du brisis en façade avant, il est proposé de démolir une partie du plancher du grenier ; le volume du séjour est rehaussé jusqu'au versant de toiture ce qui permet de mettre des Vélux pour compléter l'apport de lumière naturelle. La partie des 2 fermes de charpentes de la toiture qui se trouveront dans le volume du séjour resteront apparents, ce qui ajoutera au cachet de cet espace.

- **Au rez de chaussée, 1e et 2e étage, le projet vise à déplacer la cuisine qui se trouve en façade arrière pour l'intégrer dans le séjour qui est très grand et à transformer la pièce dans laquelle se trouvait cette cuisine en une 3e chambre de 10 m².** L'intégration de la cuisine dans le séjour correspond mieux au mode de vie actuel, alors que la taille de ces appartements correspond plus logiquement à 3 chambres plutôt que 2 chambres. Ceci permet au final d'avoir un programme de logements variés, avec 3 appartements 3 chambres, un appartement 2 chambres et une maison 1 chambre. L'appartement du rez de chaussée disposera d'un jardin en façade arrière séparé du jardin de la maison par une haie suffisamment haute. Ce jardin est d'autant plus agréable qu'il a une très bonne orientation ouest. Il est heureusement bien entretenu pour le moment, comme on peut le voir sur cette photo :



Les caves étant grandes il sera possible de donner une cave privative à chaque appartement ; il est également prévu un grand local vélo commun en plus des 3 garages qui seront conservés dans lesquels les occupants de l'immeuble pourront également mettre leur(s) vélo(s).

Les 3 appartements du rez au 2e étage possèdent un beau parquet à point de Hongrie dans le séjour, le couloir et les 2 chambres ; il est prévu de le conserver. Les portes existantes, qui participent au cachet Art Deco des appartements, seront également rénovées.

Par contre, il est prévu d'enlever les cheminées dans les cuisines et séjours (côté mitoyen droit) – ils ne présentent pas d'intérêt patrimonial. De même les salles de bain et les cuisines ne présentent aucun intérêt esthétique ou patrimonial. Un reportage photos des espaces intérieurs est joint au dossier.



Séjour 1e étage



Séjour 2e étage

- Cet immeuble n’est pas répertorié dans l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale, qui compte d’autres bâtiments dans l’avenue Franklin Roosevelt, mais il est inscrit à l’inventaire des ascenseurs historiques de la Région de Bruxelles-Capitale. L’ascenseur de cet immeuble est de la marque DAELEMANS. Les ascenseurs Daelemans, fondés en 1905 à Anvers par Frans Daelemans, font partie du patrimoine industriel belge. L'entreprise historique de construction a fermé ses portes à la suite d'une faillite en 1992, mais d’autres ascenseurs de cette marque sont toujours en activité à Bruxelles et à Anvers. Les ascenseurs Daelemans sont réputés pour leur cabine ouvragée en bois noble, leurs boutons en cuivre, leurs grilles rétractiles et leur machinerie typique des années 1930. Des photos de l’ascenseur sont jointes au dossier. Cet ascenseur fonctionne toujours ; il est contrôlé chaque année par un organisme agréé.



- Les communs seront rénovés de manière légère en conservant les matériaux (marbres et Granito) qui sont heureusement encore en bon état.



Ascenseur au rez de chaussée



- En façade avant de l'immeuble à front de l'av. F. Roosevelt, hormis la porte d'entrée, les châssis ne correspondent plus au plan d'origine. Le projet prévoit de conserver et restaurer la porte d'entrée et de mettre des nouveaux châssis en bois, en respectant la division du permis de 1936, avec les croisillons dans les impostes. Il est proposé de peindre tous les châssis en noir. La corniche et les 3 lucarnes auraient un habillage en zinc gris foncé pour avoir un matériau pérenne qui demande très peu d'entretien.



Photomontage situation projetée

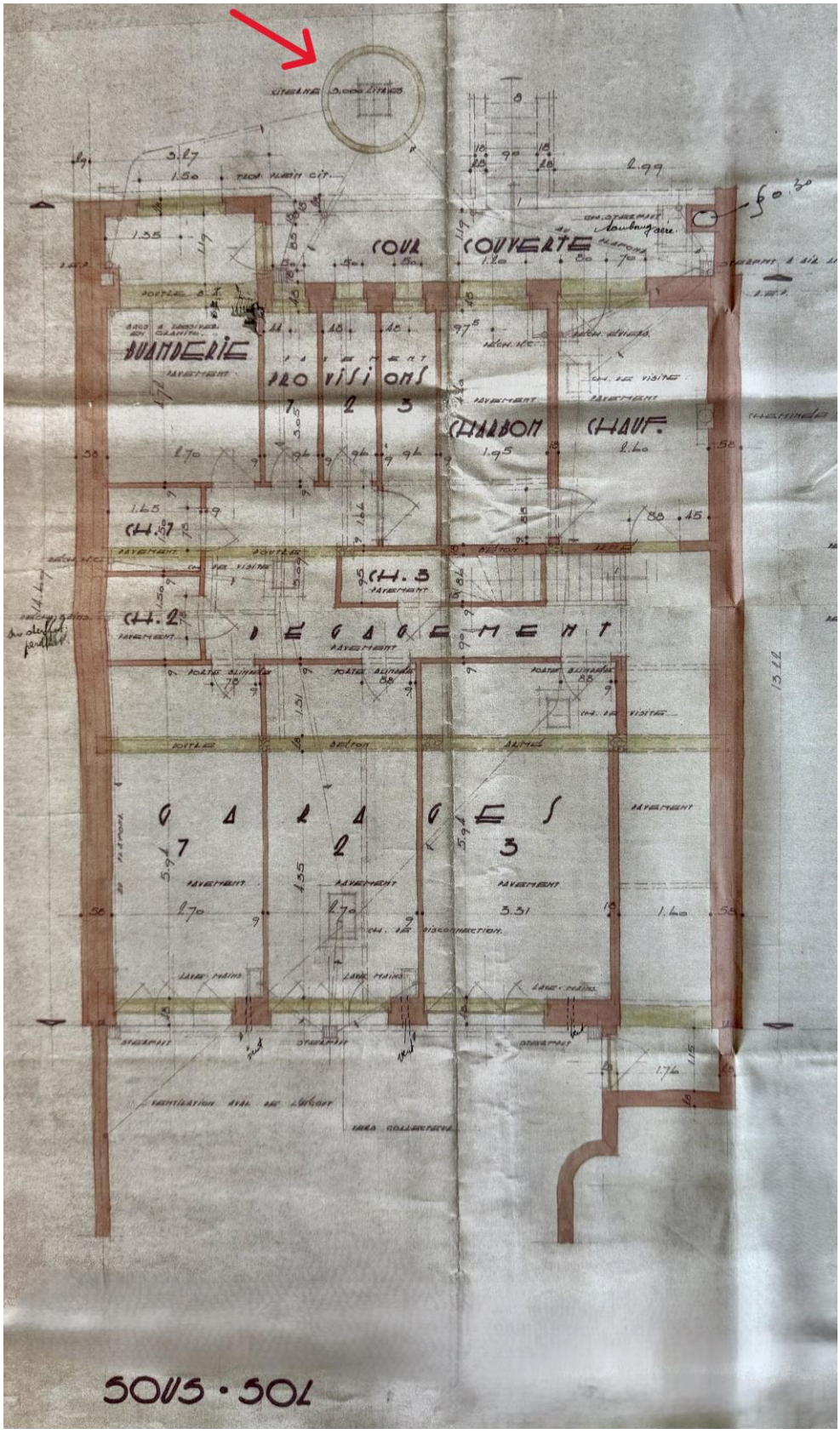
- Les 3 portes de garage ne correspondent plus au dessin du permis de 1936 ; elles ont été remplacées par des portes basculantes d'un design sobre plus pratiques que les portes ouvrantes d'origines, mais elles ont été réalisées en bois et pourront être repeintes de la même couleur que les châssis.
- Le projet prévoit de conserver et restaurer la porte d'entrée en bois avec sa belle ferronnerie, ainsi que les gardes corps ouvragés devant les fenêtres. Les boiseries seraient repeintes en noir, comme visualisé sur le photomontage ci-dessus.



Une dérogation est demandée à l'article 5 du RCUZ Solboch concernant la suppression de la grille de clôture avant de la zone de recul. Cette grille n'est pas compatible avec les 3 garages aménagés à l'avant de l'immeuble. Ce règlement date de 1927 ; au moment où il a été érigé, la situation de l'Av. Roosevelt était très différente : il y avait beaucoup moins de voitures, et il n'y avait pas de piste cyclable sur le trottoir. Le fait d'ajouter une grille obligerait les voitures à s'arrêter soit sur l'av Roosevelt soit sur la voie cyclable et le trottoir pour pouvoir ouvrir la grille pour accéder à la rampe du garage, ce qui serait dans les 2 cas dangereux vu le trafic actuel de voitures et de vélos.

Note sur la gestion des eaux pluviales.

- La citerne d'eau pluviale d'une capacité de 3.000 litres que l'on voit sur les plans du permis de 1936 a bien été réalisée dans le jardin, juste après la façade arrière de l'immeuble et est toujours opérationnelle.



EDENA SOCIETE D'ARCHITECTES SRL – WWW.EDENA-ARCHITECTURE.BE
23, RUE DES GLANDS - B-1190 BRUXELLES – TEL: 32.2/346.20.08 – E-MAIL : abo@edena-architecture.be
TVA: BE 0462.568.056 – Registre de commerce: BXL n 3508



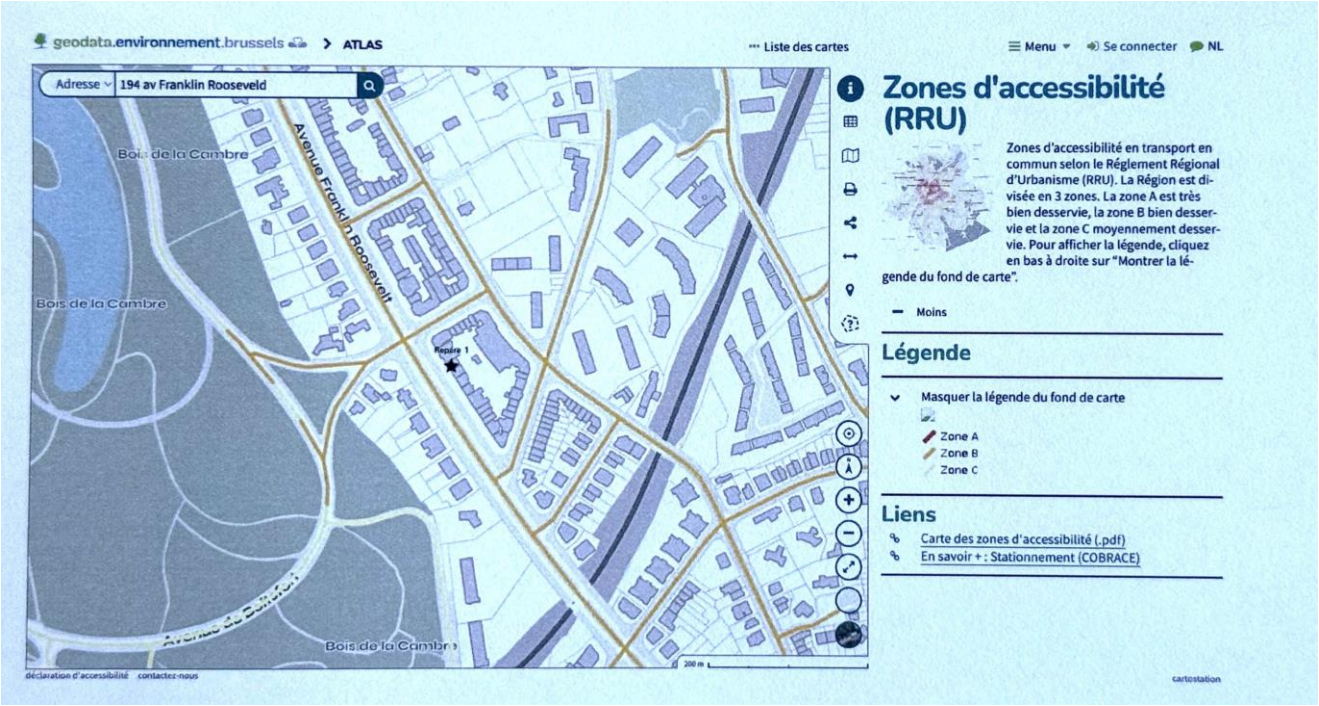
Vue du couvercle de la citerne d'eau pluviale

L'eau de cette citerne pourra idéalement servir pour l'arrosage du jardin.

Note sur la mobilité

1. Zone d'accessibilité

Le bien situé au 194 avenue Franklin Roosevelt à 1050 Bruxelles est implanté en **zone d'accessibilité B** au sens du Règlement Régional d'Urbanisme (Good Living) de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette catégorie correspond à des secteurs bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun ainsi que d'infrastructures favorisant les déplacements actifs (marche et vélo), permettant de limiter la dépendance à la voiture individuelle.



2. Transports en commun à proximité

L'immeuble bénéficie d'une excellente desserte en transports publics :

Tram

Arrêt « Marie-José »

- Lignes : 7 et 25
- Distance approximative : ± 200 m
- Temps de parcours à pied : ± 2 à 3 minutes.

Les lignes 7 et 25 permettent de rejoindre notamment :

- Boitsfort ;
- Vanderkindere ;
- Montgomery ;
- le quartier européen ;
- la gare de Meiser.

Bus STIB

Arrêt « Marie-José »

- Ligne 71
- Distance : ± 200 m
- Temps à pied : ± 2 à 3 minutes.

Arrêt « ULB »

- Lignes 71 et 72
- Distance : ± 800 m
- Temps à pied : ± 10 minutes.

Bus TEC

Plusieurs lignes régionales desservant le Brabant wallon transitent à proximité immédiate du campus du Solbosch (arrêts ULB et Buyl), à environ 10 minutes à pied.

3. Mobilité cyclable

Les 3 garages existants dans l'immeuble seront conservés et attribués à 3 des 5 logements. Ces garages ne doivent pas être nécessairement réservés comme emplacement voiture, ils pourraient servir de parking vélo et/ou scooter ou moto. Outre ces 3 garages, la plus grande cave existante au sous sol servira de local vélo accessible depuis la porte de service se trouvant à côté des portes de garage. L'usage du vélo à cet endroit est idéal car l'avenue Franklin Roosevelt constitue un axe majeur du réseau cyclable régional.

L'immeuble bénéficie en effet directement d'une **piste cyclable bidirectionnelle, séparée physiquement de la circulation automobile**, aménagée le long de l'avenue Franklin Roosevelt.

Cette infrastructure sécurisée permet de rejoindre aisément :

- le Bois de la Cambre ;
- le campus de l'ULB ;
- le quartier Louise ;
- le centre-ville de Bruxelles ;
- le réseau cyclable régional.



4. Stations de vélos partagés (Villo!)

Plusieurs stations Villo! sont implantées à proximité immédiate du bien :

- Villo! – station « Marie-José » : ± 3 minutes à pied.
- Villo! – station « ULB Solbosch » : ± 9 minutes à pied.
- Villo! – station « Vieux Tilleul » : ± 10 minutes à pied.

5. Mobilité partagée (car-sharing)

Le quartier dispose également de plusieurs solutions d'autopartage.

Stations Cambio à proximité :

- cambio CarSharing - Station Solbos/Solbosch : ± 8 minutes à pied.
- cambio CarSharing - Station St-Adrien/St-Adriaan : ± 10 minutes à pied.
- cambio CarSharing - Station Vieux Tilleul/Linde : ± 11 minutes à pied.

Le quartier est également couvert par les services de voitures partagées en free-floating (Poppy, Miles selon disponibilité régionale).

Fait à Bruxelles le 10 juillet 2026,

Le maître de l'ouvrage,

L'architecte,