

Architecte :

Demandeur :

Adresse de la demande :

117, Avenue Eisenhower
1030 - Bruxelles

Date:

24 juin 2025

NOTE EXPLICATIVE

1 - Contexte et objet de la demande :

La demande porte sur la rénovation et la transformation du bâtiment situé au n°117, avenue Général Eisenhower (cadastre : DIV4 parcelle B497t). Il s'agit d'un immeuble de rapport comprenant 3 unités de logement. Celui-ci a fait l'objet de diverses transformations depuis sa construction. Le projet vise à améliorer l'habitabilité, la qualité du bâti et à rencontrer les besoins actuels et futurs de ses occupants.

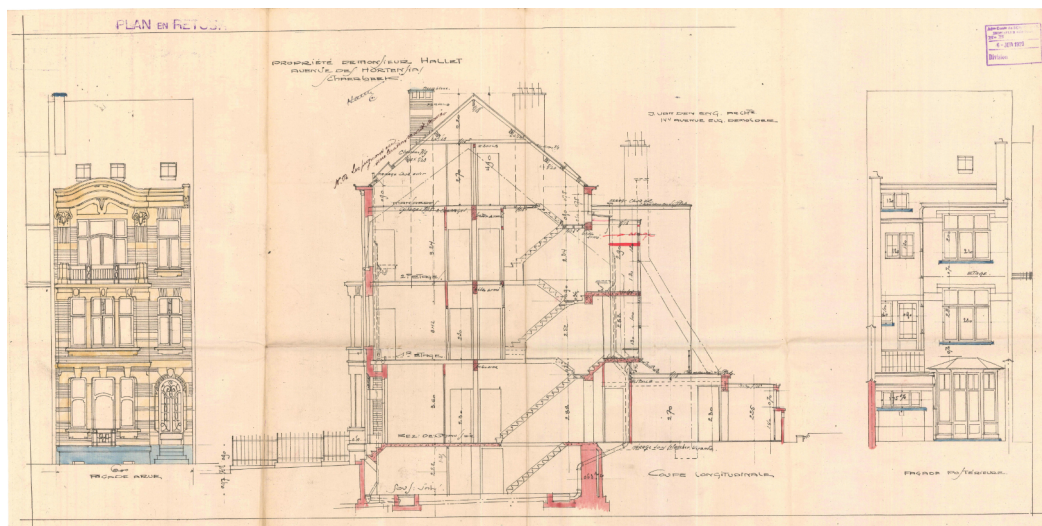


La demande de permis porte en synthèse sur les éléments suivants:

- l'isolation de la façade arrière et des toitures
- remplacement de l'ensemble des châssis
- création d'un nouveau volume en lieu et place de la véranda existante
- une série de modifications structurelles et organisationnelles intérieures

Parallèlement aux aspects urbanistiques, le projet vise à rencontrer les enjeux écologiques actuels à travers l'amélioration du bâti du point de vue de l'isolation, de l'optimisation des techniques, mais également sur le choix des matériaux mis en œuvre.

Les différents aspects du projet sont détaillés à la suite dans cette note.



2 - Situation de droit :

La situation de droit de l'immeuble est bien documentée et assez complète :

- En 1923, construction du bâtiment
- En 1932, ajout d'une annexe au premier étage en façade arrière
- En 1934, étendre l'annexe du rez-de-chaussée pour y ajouter une salle de bain

La situation de droit peut être résumée comme suit :

Une construction de type immeuble de rapport entre deux mitoyens comprenant 3 étages, des combles et un sous-sol, le tout surmonté par un toit à doubles pans.

L'organisation intérieure de l'habitation se présente comme suit :

- Le rez-de-chaussée se présente sous la forme de trois pièces en enfilade, adjointes d'une annexe de deux pièces. La pièce à rue est affectée en salon, la pièce centrale en salle à manger, la pièce arrière en véranda et l'annexe en cuisine et salle de bain.
- Le premier étage se présente sous la forme de trois pièces en enfilade affectées en chambres et d'une annexe accueillant l'espace sanitaire.
- Le deuxième étage présente lui aussi 3 pièces en enfilade affectées en chambre à l'avant et au centre et en véranda à l'arrière. Cet étage dispose également d'un espace cuisine à côté rue et d'un espace sanitaire côté arrière.
- Le troisième étage se présente sous la forme de deux pièces en enfilade et est affecté en mansarde.
- Le bâtiment dispose également d'un sous-sol divisé en trois pièces côté rue et deux pièces côté jardin. L'ensemble est affecté en caves à l'exception de la chaufferie située côté rue.

3 - Situation de fait :

Depuis sa construction, le bâtiment a fait l'objet de diverses transformations et est aujourd'hui occupé par plusieurs logements distincts. Les renseignements urbanistiques du 25 octobre 2023 décrivent un logement par plateau (rez, premier et deuxième étage) et des espaces accessoires aux logements au niveau des combles et du sous-sol.

Dans les faits, la répartition est quelque peu différente : le rez-de-chaussée et le premier étage constituent une unité en duplex (relié par la cage d'escalier commune), le deuxième étage accueille un appartement une chambre tandis que les combles ont été transformés en logement.



Cette répartition a fait l'objet d'échanges entre les propriétaires et les services d'urbanisme, et il en ressort que la commune atteste dans un courrier du 13 février 2024 que cette division respecte « la situation licite du bien » (voir document en annexe).

En dehors de cette reconfiguration intérieure du bien, l'immeuble a également fait l'objet de transformation qui doivent aujourd'hui être régularisée : une véranda a été construite en façade arrière au rez-de-chaussée, un percement au niveau du mur des caves et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée.

4 - Situation projetée :

4.1 - contexte général de la demande :

La demande de permis d'urbanisme porte sur la rénovation et la transformation d'un immeuble de rapport situé au n°117, Avenue Général Eisenhower à Schaerbeek.

Le bâtiment existant, bien que dans un état général relativement bon, nécessite aujourd'hui une rénovation afin de répondre aux standards actuels en matière de confort, de performance énergétique et de sécurité. Les techniques présentes sont obsolètes ou inexistantes, notamment en ce qui concerne les installations de chauffage, d'électricité, de ventilation, ainsi que l'absence d'isolation thermique.

Les propriétaires souhaitent entreprendre une série de travaux visant à améliorer l'habitabilité du bien, à renforcer sa performance énergétique et à adapter l'ensemble aux exigences contemporaines. Ces interventions permettront de valoriser le bâtiment tout en prolongeant sa durée de vie et en assurant un meilleur confort pour ses occupants.

La demande porte en substance sur :

- le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures en façade arrière
- l'isolation de la toiture principale
- l'ajout de deux lucarnes (avant et arrière)
- l'isolation et la végétalisation des toitures plates
- le (rem)placement des installations techniques
- le remplacement de la véranda existante avec modification de son profil
- la perméabilisation partielle de la cour du rez-de-chaussée
- une série de modifications intérieures
- la création d'un escalier intérieur pour le duplex

4.2 - Organisation générale :

Le projet comporte un ensemble de 3 logements. Le premier est un duplex de trois chambres étendu sur le rez-de-chaussée et le premier étage. Le second est un appartement une chambre située au deuxième étage et le dernier se trouve au dernier étage.

Concernant le duplex :

Le duplex occupe les deux premiers niveaux du bâtiment. Le rez-de-chaussée fait l'objet des interventions structurelles les plus significatives du projet. L'objectif est de désenclaver l'annexe, d'améliorer la fluidité des circulations intérieures et de maximiser l'apport en lumière naturelle. Ces transformations comprennent notamment la démolition du mur entre la cuisine et la salle à manger, ainsi que l'élargissement de la baie entre cette dernière et la véranda.

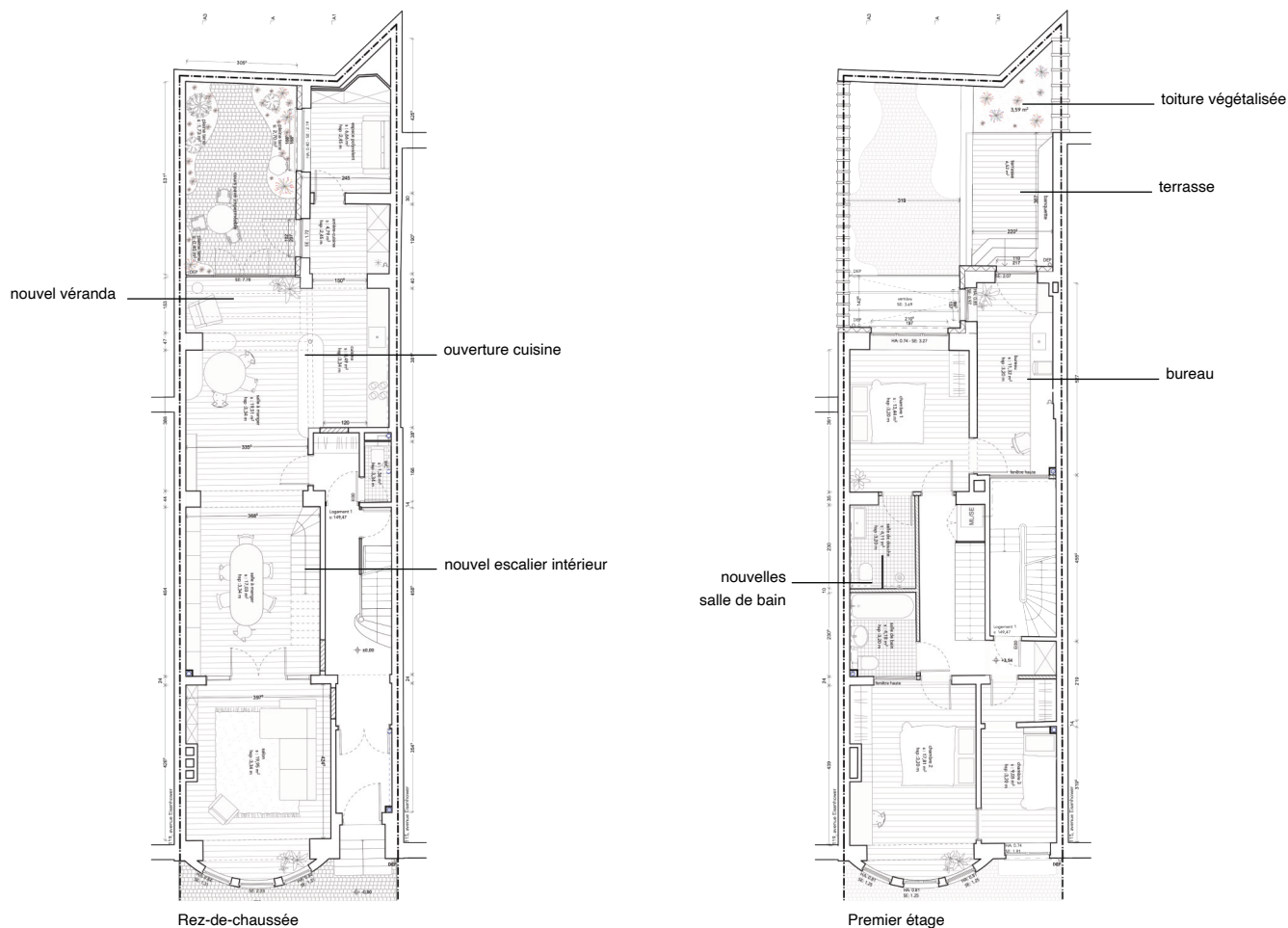
Le projet prévoit également le remplacement complet de la véranda existante. En plus de ne pas répondre aux normes actuelles en matière de performance énergétique, celle-ci présente un problème de conformité urbanistique, sa toiture dépassant le niveau du mur mitoyen. Le nouveau volume proposé permet de répondre à ces deux enjeux : il sera équipé de vitrages performants conformes aux exigences PEB, et son gabarit respectera les prescriptions urbanistiques.

Un nouvel escalier intérieur sera aménagé au niveau de la salle à manger afin d'assurer la connexion entre les deux étages du duplex.

Le rez-de-chaussée se déploie en une enfilade de trois pièces — salon, salle à manger et cuisine — prolongée par une annexe accueillant une arrière-cuisine et un espace polyvalent. La cuisine et la salle à manger s'ouvrent sur la nouvelle véranda et sur la cour extérieure. Ce niveau comprend également un hall d'entrée et un WC indépendant.

Le premier étage fait l'objet d'un réaménagement complet. Il s'organise désormais en deux pôles distincts : une zone dédiée aux enfants, côté rue, et une partie parentale, côté jardin. Chacune de ces deux zones dispose de sa propre salle de bain. Côté rue, on trouve deux chambres, l'un d'environ 18 m² et l'autre de 9,03 m².

La zone parentale comprend une chambre avec salle de bain attenante ainsi qu'un bureau. Ce dernier donne accès à une terrasse privative aménagée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée. Conçue avec soin afin de préserver la tranquillité du voisinage, cette terrasse est implantée à plus de trois mètres de la limite mitoyenne avec le n°119, avenue Eisenhower. Son emprise s'arrête là où le mur mitoyen avec le n°115 atteint une hauteur suffisante pour supprimer tout vis-à-vis. Le reste de la toiture plate sera entièrement végétalisée.



Concernant l'appartement du deuxième étage :

Ce logement reprend une organisation en enfilade caractéristique des habitations bruxelloises, avec trois pièces principales se succédant. La cuisine et la salle à manger occupent l'avant du volume, le salon se développe en position centrale, et la chambre est située à l'arrière. Celle-ci donne accès, d'une part, à la salle de bain située à l'entresol, et d'autre part, à un espace extérieur privatif.

La terrasse, aménagée sur la toiture plate en contrebas de la chambre, se développe en retrait par rapport au volume construit. Ce léger recul permet de préserver l'intimité des occupants en limitant les vues croisées, tant depuis les autres logements de la copropriété que depuis les propriétés voisines. La partie de toiture non occupée par la terrasse fera l'objet d'une végétalisation.

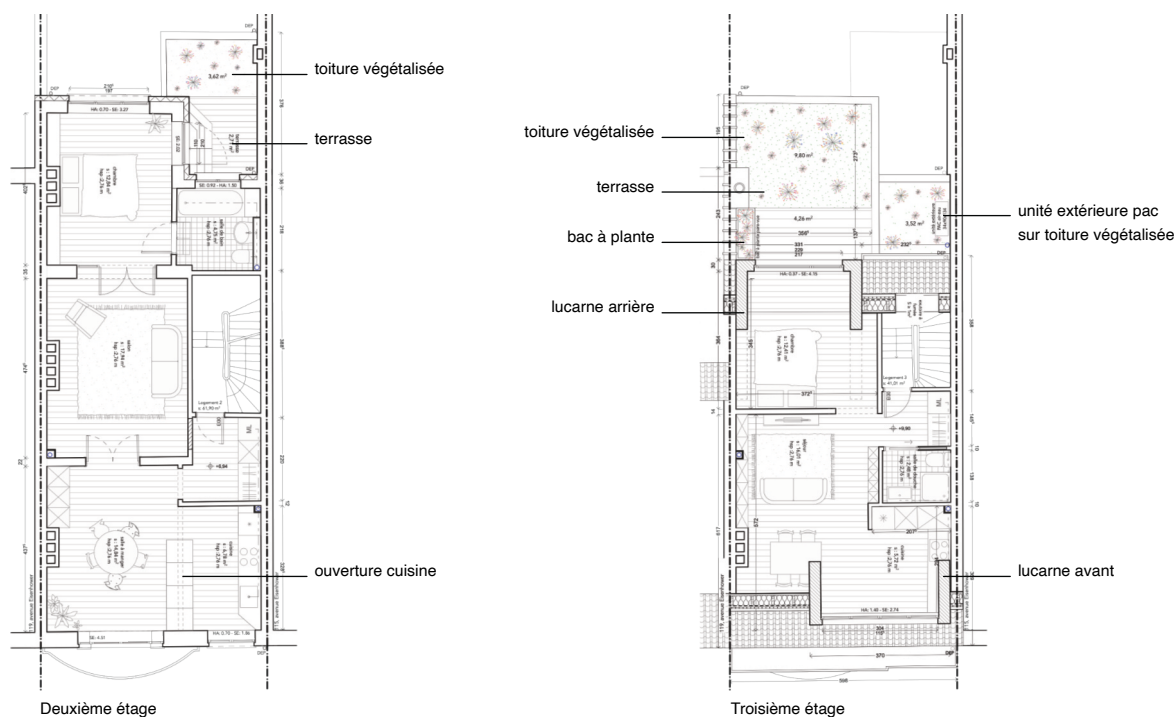
Concernant l'appartement du troisième étage :

Le troisième logement est situé sous les combles et se présente sous la forme d'un studio. Il comprend un coin cuisine et un espace séjour-salle à manger côté rue, ainsi qu'un espace nuit orienté vers le jardin.

Afin d'améliorer le confort spatial et la qualité d'usage, le projet prévoit la création de deux lucarnes. La première, en façade avant, permet d'optimiser l'aménagement de la cuisine. La seconde, en façade arrière, s'ouvre sur l'espace nuit et donne accès à une petite terrasse privative aménagée sur la toiture plate.

Un bac à plantes faisant office de pare-vue sera installé en limite mitoyenne avec le n°119, avenue Eisenhower, afin de préserver l'intimité vis-à-vis de la propriété voisine. Dans le même esprit, une zone de recul sera aménagée sur la terrasse pour limiter les vues directes vers les espaces extérieurs des logements situés aux étages inférieurs.

Ce logement dispose également d'un grenier accessible via un escalier escamotable.



Concernant le sous-sol :

L'immeuble dispose également d'un généreux niveau en sous-sol. Celui-ci accueille trois caves privatives, attribuées aux différents logements, ainsi qu'une chaufferie commune équipée d'une pompe à chaleur air-eau et d'un boiler thermodynamique. Un espace technique est également dédié aux citernes de récupération d'eau de pluie, d'une capacité totale de 3 000 litres.

3 - choix des matériaux et durabilité :

Comme expliqué précédemment, le projet poursuit un double objectif : améliorer les performances énergétiques et le confort d'usage, tout en veillant à réduire autant que possible l'impact environnemental des travaux.

Dans cette optique, la conception s'appuie autant que possible sur la configuration existante du bâtiment. Les murs porteurs, cloisons et éléments de structure sont conservés lorsque cela est compatible avec les usages futurs, afin de limiter les démolitions et l'introduction de nouveaux matériaux. Le projet est pensé pour répondre aux besoins actuels, tout en conservant une certaine souplesse d'adaptation dans le temps.

L'amélioration de la performance de l'enveloppe passe notamment par :

- l'isolation des façades par l'extérieur,
- le remplacement des châssis par des menuiseries performantes,
- l'isolation de la toiture principale,
- l'isolation et la végétalisation des toitures plates.

Ces interventions sont complétées par l'installation de systèmes techniques à haute efficacité : pompe à chaleur air-eau, boiler thermodynamique et ventilation de type C+.

Le choix des matériaux d'isolation est réalisé en étroite concertation avec le conseiller PEB. Cette démarche permet de privilégier des solutions cohérentes, en tenant compte non seulement de la résistance thermique, mais aussi de l'inertie, de la perspiration et du déphasage thermique — des paramètres souvent négligés dans les approches conventionnelles.

Une attention particulière est portée à l'origine et à l'impact des matériaux. Le recours à des matériaux biosourcés est privilégié, dans le but de réduire l'empreinte carbone du projet. Les matériaux à forte intensité carbone, comme le béton ou l'acier, ne sont utilisés qu'en cas de nécessité technique avérée, et lorsque leurs qualités esthétiques peuvent être mises en valeur. Par ailleurs, les toitures et les façades seront revêtues de matériaux à albédo élevé, afin de réfléchir le rayonnement solaire et limiter les effets d'îlots de chaleur urbains.

Le projet intègre également une gestion responsable des eaux pluviales. L'ensemble des toitures plates seront transformées en toitures végétalisées, ce qui permet :

- une rétention efficace lors des épisodes de pluie intense,
- une réduction de la surchauffe urbaine,
- un renforcement de l'isolation thermique et de l'inertie de la toiture.

Ces toitures sont raccordées à une citerne de récupération d'eau de pluie de 3 000 litres, installée au sous-sol. L'eau collectée sera utilisée pour l'arrosage du jardin, l'entretien et l'alimentation des WC.

4 - Dérogations :

• RRU Titre 2, article 10 «Éclairage naturel», pour la chambre 2 du duplex, dont la surface nette éclairante est inférieure aux exigences réglementaires. Ce non-respect découle directement de la configuration d'origine du bâtiment. Dans ce cas précis, il n'est pas possible d'augmenter la surface vitrée sans altérer l'équilibre de la façade avant, qui conserve son ordonnance et son caractère architectural d'origine. Toute intervention visant à atteindre strictement les normes d'éclairage impliquerait une modification disproportionnée de l'aspect extérieur du bâtiment, en contradiction avec les principes de préservation du patrimoine bâti. La demande de dérogation s'inscrit donc dans une logique de respect du contexte existant et apparaît comme raisonnablement fondée.

• RRU Titre 2, article 10 «Éclairage naturel», pour le salon du logement situé au deuxième étage, dont la surface nette éclairante ne respecte pas pleinement les exigences réglementaires. Cette situation découle directement de la configuration d'origine du bâtiment. En effet, la typologie bruxelloise traditionnelle des maisons et immeubles de rapport — organisés en enfilade de trois pièces — induit structurellement une pièce centrale (en l'occurrence le salon) ne bénéficiant que d'un éclairage naturel indirect. Cette contrainte constructive, héritée de l'organisation initiale du bâtiment, ne permet pas d'atteindre les seuils requis sans altérer l'équilibre général du projet ou recourir à des interventions disproportionnées. Dans ce contexte, la demande de dérogation apparaît justifiée et raisonnablement acceptable.

• RRU Titre 2, article 3 «normes minimales de superficie», pour la chambre du logement situé au deuxième étage, dont la superficie est légèrement inférieure au seuil réglementaire. Cette situation résulte directement de la configuration d'origine du bâtiment. La typologie initiale, avec ses pièces en enfilade et ses proportions contraintes, rend difficile toute reconfiguration permettant d'atteindre les dimensions minimales requises, sans remettre en cause l'organisation globale du logement. Toute intervention visant à respecter strictement cette norme impliquerait une restructuration lourde et peu cohérente avec l'esprit du projet de transformation douce et raisonnée. Dans ce contexte, la demande de dérogation apparaît justifiée et équilibrée.

4 - Liste des annexes :

1. Renseignement urbanistique du 26/10/2023
2. Renseignement complémentaire du 13/02/2024
3. Rapport géomètre-expert