

NOTE EXPLICATIVE



project

NG ADOLPHE MARBOTIN
rénovation d'une maison existante
Rue Adolphe Marbotin 29, 1030 Schaerbeek

client



architecte



datum

10 Octobre 2025



NOTE EXPLICATIVE

Par cette demande de permis d'urbanisme, nous souhaitons réaliser un projet situé Rue Adolphe Marbotin 29 à Schaerbeek.

La maison se compose de trois unités d'habitation et commerce au rez-de-chaussée. Le permis d'urbanisme prévoit la division du rez-de-chaussée en deux unités : une affectation commerciale à l'avant du bâtiment et une unité de d'habitation à l'arrière, dans la zone plus calme de l'immeuble.

Les fenêtres actuelles du 1er, 2e et 3e étage sont exclues du permis actuel. Les appartements situés à ces étages ne sont pas non plus concernés par ce permis.

Évolution du bâtiment

Les recherches d'archives retracent les différentes transformations qu'ont connues le rez-de-chaussée et l'arrière du bâtiment au fil des années.

L'immeuble, construit en 1930, comprenait à l'origine quatre unités de logement. Le rez-de-chaussée était doté d'une annexe à l'arrière du bâtiment. Cette configuration est restée inchangée jusqu'en 1959, année durant laquelle un permis est introduit pour transformer l'usage du rez-de-chaussée en commerce. Ce permis prévoit également une modification de la façade avant et de l'entrée, avec l'ajout d'une grande vitrine pour l'espace commercial.

Par ailleurs, l'annexe arrière est partiellement rehaussée d'un étage supplémentaire.

En 1998, la société Les 3 Gourmets introduit un nouveau permis pour l'installation d'un restaurant au rez-de-chaussée. La cuisine est alors installée dans l'annexe à l'arrière.

Le reste de l'immeuble, soit les étages, est resté affecté à l'habitation. Un sous-sol commun est présent sous le volume principal.

Contexte existant

Le propriétaire actuel a acquis le bâtiment en 2023 dans son état actuel. Les permis d'urbanisme introduits au fil des années correspondent à la situation existante. Le rez-de-chaussée présente encore les vestiges de l'ancien restaurant et l'annexe arrière n'a pas été modifiée depuis son extension en 1959.

Le bâtiment est situé dans un quartier résidentiel composé d'immeubles à appartements. La parcelle voisine au numéro 27 de la rue Adolphe Marbotin était inoccupée, mais un nouvel immeuble résidentiel y a été construit entre 2023 et 2024.

La façade avant est composée de briques rouges, brunes et bleues disposées selon des motifs alternés. Toutefois, le rez-de-chaussée porte encore les traces de la rénovation de 1959, avec l'ajout de bandes en pierre sur les murs. Les étages sont dotés de châssis en bois verni, tandis que la vitrine du rez-de-chaussée est en métal.

La façade arrière du volume principal est enduite d'un crépi sur support ciment, avec une menuiserie mixte en PVC et en bois. L'annexe est construite en murs pleins de briques rouges, enduites à l'extérieur. Elle conserve sa menuiserie d'origine de 1930, initialement peinte en vert, puis repeinte en bleu. Les toitures plates du volume principal et de l'annexe sont couvertes d'EPDM.

L'intérieur du rez-de-chaussée principal est celui utilisé par l'ancien restaurant. L'annexe, quant à elle, est laissée à l'état brut, avec murs ouverts et structure de toiture apparente, sans finitions. Voir reportage photographique



Projet

Le projet prévoit la division du rez-de-chaussée en deux unités. La première unité conservera sa fonction commerciale avec la vitrine donnant sur la rue, tandis qu'une unité de logement sera aménagée dans l'annexe arrière. Le volume principal, très exposé et doté d'une grande vitrine, se prête parfaitement à une utilisation commerciale. Une partie de l'annexe arrière sera intégrée à cet espace pour y créer un bureau et un WC destiné au commerce. Toutefois, l'unité commerciale ne disposera d'aucun accès ni droit d'usage sur la petite cour, qui sera réservée exclusivement à l'unité de logement.

Le sous-sol sera également intégré à l'espace commercial, et un monte-charge pour marchandises y sera installé. La vitrine sera entièrement renouvelée avec de nouveaux profilés en aluminium. La façade (avant) existante est composée de briques rouges, brunes et bleues disposées selon des motifs alternés. Pour la nouvelle vitrine, nous pensons qu'il est important de créer un lien avec la façade d'origine. Ainsi, la couleur RAL de la nouvelle vitrine se rapproche du ton bleu du bâtiment. Le reste des murs d'angle sera restauré avec les briques rouges principales.

La seconde unité, à usage résidentiel, sera implantée à l'arrière, dans la partie calme du terrain, dans l'ancienne annexe. Le projet prévoit un appartement deux chambres, avec un bureau à l'étage et une cuisine ainsi qu'un espace de vie au rez-de-chaussée. Le contexte et les dimensions du lieu ne permettent pas une programmation plus importante. La cour sera utilisée comme espace extérieur pour cet appartement. Une fenêtre donnant sur le volume principal sera réalisée en verre opaque afin d'éviter tout vis-à-vis.

Pour améliorer l'éclairage naturel, trois fenêtres de toit seront installées : une au-dessus de la salle de bains, une au-dessus du bureau, et une au-dessus de l'escalier pour éclairer également l'angle sombre du rez-de-chaussée.

Les locaux techniques et les espaces de rangement seront placés dans la zone arrière la plus sombre de l'unité.

PEB

Pour répondre aux exigences PEB, le bâtiment sera entièrement isolé. La façade de la cour sera isolée avec du polystyrène expansé graphite (EPS graphite) et finie avec un crépi blanc. Les toitures plates seront également entièrement isolées. L'ensemble des châssis respectera les prescriptions PEB. Une ventilation de type C sera installée afin d'assurer une aération suffisante du logement.

Nous espérons que cette note fournit une explication suffisante du projet et nous restons disponibles pour toute question.

Par ailleurs, nous vous souhaitons une bonne réception de cette demande de permis,

Avec nos salutations distinguées,





Permis d'urbanisme 1930

