ARCH&TYPES

Av. de l'Hyppodrome, 125
B-1050 Bruxelles
Vox / Fax: +32 2 466 09 19
Email: arch_types@yahoo.fr

TVA: BE 0464 639 205
IBAN: BE80 0682 3630 6777
BIC: GKCCBEBB

Note explicative

(Cadre XIV)

Bruxelles, le 19-05-2026

Pièce jointe à la demande de Permis d'Urbanisme introduite pour le compte de la SA GOELO REAL-ESTATE BELGIUM représentée par monsieur Simon de Merode, propriétaire de l'immeuble situé Avenue Frans Courtens 131 à 1030 Schaerbeek et portant la référence cadastrale ***21904B0101/00S000****.*

L'objet principal de la demande est le changement d'affectation de 3 étages de bureau situés aux 1er, 2ème et 3ème étage en logements.

Ces 3 unités deviendront 3 appartements 2 chambres.

Historiquement, un changement d'affectation avait été sollicité pour le 1er et 2ème étage par le biais d'une demande de PU introduite en 2010 (PU/276724-2010/44-107/131) et le permis d'urbanisme fut approuvé.
En 2015, une autre demande de permis de changement d'affectation avait été sollicitée pour le 3ème étage (PU/557517-2015/30-107/131) et le permis d'urbanisme fut également approuvé.
Ces changements n'ont en réalité jamais été concrétisés et les bureaux sont restés occupés jusqu'à ce jour.

La décision a donc été prise de réintroduire cette fois-ci une demande portant sur les 3 étages de bureaux. Le 4ème étage était déjà un logement trois chambres reconnu qui ne fait donc pas l'objet de la présente demande de changement d'affectation.

1. Programme :

Dans le détail l'immeuble s'organise comme suit :

- *Sous-sol :*
  - *Aménagement des caves privatives pour les 5 unités existantes*
  - *Aménagement d'un local vélo devant recevoir les vélos des divers logements.*
  - *Les autres espaces requis sont déjà préexistants (local compteurs, …).*
- *Rez-de-chaussée :*
  - *Le rez-de-chaussée outre les espaces communs est aménagé en bureaux.*
- *Rez+1 :*
  - *1 unité deux chambres en lieu et place de bureaux*
- *Rez+2 :*
  - *1 unité deux chambres en lieu et place de bureaux*
- *Rez+3 :*
  - *1 unité deux chambres en lieu et place de bureaux*
- *Rez+4 :*
  - *1 unité trois chambres déjà existante*

2. ***Objet détaillé de la demande :***

a. *Changement d'affectation des 3 unités de bureau situées aux étages 1, 2 et 3.*

b. *Régularisation de l'ouverture d'une porte d'accès aux bureaux du rez-de-chaussée depuis la façade latérale.*

c. *Nous profiterons de l'occasion de ce changement d'affectation et donc des travaux que cela entraine pour remplacer les châssis qui seront remplacés par des châssis PVC équipés d'invisivents de couleur noir. Ce remplacement ne concernera que l'immeuble principal sur ces 3 façades et pas les bureaux annexes latéraux du rez-de-chaussée dont les châssis PVC équipés de double vitrage sont plus récents et sont encore en bon état.*

d. *Nous profitons également de la présente demande pour informer les administrations de l'isolation existante de la toiture de l'immeuble de logement et de la présence d'une installation photovoltaïque qui n'impliquent pas de demande de permis d'urbanisme car ces interventions ne sont pas visibles depuis le domaine public et que ces aménagements ne dépassent pas de plus de 30 cm le niveau des murs acrotères périphériques.*

e. *Nous profitons également de cette occasion pour reproduire l'organisation actuelle du rez-de-chaussée qui est toujours aménagé en bureaux et qui ne semble pas avoir ou peu changé par rapport aux informations répertoriées dans les plans de situation de droit. La principale différence a été la création d'une porte sur la façade latérale des bureaux arrière par la suppression de l'allège d'une des fenêtres existantes.*

Le maître de l'ouvrage profitera de l'occasion de ce changement d'affectation et donc d'occupants pour entreprendre dans l'intervalle les travaux nécessaires à la matérialisation de ces changements et à l'amélioration du niveau PEB de ces futures unités de logement.

3. ***Dispositions techniques envisagées :***

a. *Chauffage :*

L'immeuble recevra une nouvelle installation de chauffage équipée d'une pompe à chaleur (eau/eau) qui assurera le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. L'ensemble des techniques sera disposé en cave, dans la chaufferie actuelle largement dimensionnée.

Cette pompe à chaleur serait idéalement associée à une installation géothermique verticale. La zone de recul est largement suffisante pour réaliser les 5 forages à 150 m de profondeur nécessaires aux besoins de l'immeuble. Cette installation fera l'objet d'une demande de permis spécifique introduite par la société en charge de ces forages.

Cette pompe à chaleur sera associée soit à un réseau de ventilo-convecteurs disposés en lieu et place des radiateurs existants, soit à un réseau de chauffage par le sol réalisé en saignants les chapes ciments existantes pour son intégration.

Les solutions seront adaptées au cas par cas en fonction du niveau des rénovations entreprises. Le chauffage par le sol est actuellement envisagé pour les 3 étages faisant l'objet du changement d'affectation. Les ventilos convecteurs sont à priori réservés aux unités de bureaux du rez-de-chaussée et du 4ème étage qui ne seront pas affectées par les travaux complets de réaménagement.

Un ballon d'eau chaude sanitaire, d'une capacité de 500 litres sera également prévu pour alimenter l'ensemble des unités. Il sera aussi traité par le biais de la pompe à chaleur.

b. *Electricité :*

Les installations électriques seront complètement refaites dans les 3 nouvelles unités de logement selon les normes en vigueur et donc feront l'objet d'une réception en bonne et due forme.

c. *Plomberie :*

Les installations sanitaires et cuisines des nouveaux appartements seront toutes créées intégralement pour l'occasion dans les nouvelles unités. Celles des unités existantes non modifiées resteront dans leur état actuel.

d. *Circulations verticales.*

L'organisation existante de la circulation verticale entre les étages restera globalement inchangée.

Nous proposons seulement de déplacer l'entrée des nouvelles unités de logement pour améliorer l'accès à celles-ci.

e. *Châssis :*

Tous les châssis existants de l'immeuble à rue seront donc remplacés sur ses 3 façades par des châssis en PVC de teinte noire comportant des doubles vitrages qui présenteront un niveau de performance élevé tant en matière d'isolation thermique, que d'acoustique pour les châssis présents dans l'immeuble à rue. Les châssis de l'extension arrière en bois et double vitrage de teinte blanche, ne seront pas remplacés dans l'immédiat. Néanmoins, le jour où ils devront être remplacés, ils le seront en respectant la teinte adoptée pour l'immeuble à rue.

Les châssis remplacés recevront des invisivents.

f. *Sécurité incendie :*

Compte tenu de la spécificité de l'immeuble et de son organisation préexistante, les conditions habituelles de tenue au feu entre unités distinctes sont déjà respectées.

La structure de l'immeuble est en béton armé et les parois séparant les lots privatifs des parties communes sont maçonnées. Ces parois présentent donc naturelle un REI de 60'.

Les portes d'accès aux logements présenteront un REI de 30'.

Les unités de logements ainsi que les bureaux recevront leur détecteurs requis obligatoirement.

Ceci sera complétée par la mise en place d'extincteurs disposés à chaque niveau ainsi que la révision du réseau d'éclairage de secours balisant le chemin d'évacuation.

g. *Ventilation :*

Il est envisagé de disposer de extracteurs dans tous les locaux humides (salles d'eau et cuisines) ainsi que des invisivents dans les châssis remplacés.

h. *Isolation :*

L'ensemble des façades des unités de logement aménagées seront isolées par l'intérieur à l'aide d'un panneau de type Eurothane G de 10+1 cm composé de 10 cm de PIR, un pare-

vapeur et une plaque de finition en carton plâtre. Les faux plafonds des nouvelles unités de logements seront également isolés sous les dalles de béton.

La dalle de toiture a, elle, déjà été isolée antérieurement avant la mise en place d'une installation photovoltaïque.

i. *Photovoltaïque :*

Une installation de 18 panneaux photovoltaïques a déjà été mise en place antérieurement. Elle est raccordée sur le compteur des communs et contribue aux besoins en énergie primaire de l'ensemble des installations communes à savoir, ascenseur, éclairage des communs, chaufferie, …

En fonction de l'évaluation des futures consommations des diverses nouvelles installations il pourra être envisagé de créer une communauté d'énergie pour assurer une autoconsommation maximale de cette énergie gratuite.

La mise en place de batteries sera également envisagée mais cela dépendra de l'étude détaillée qui sera réalisée en phase de mise au point du dossier d'exécution.

4. Conclusions :

Le dossier présenté vise donc à solliciter le changement d'affectation de 3 unités de bureaux en 3 unités de logement 2 chambres de belle dimension.

Pour rappel ce changement d'affectation avait déjà été requis et obtenu en 2010, pour l'unité du 1er et du 2ème étage, et en 2015, pour l'unité du 3ème étage, mais jamais concrètement mis en œuvre. Cela ne devrait donc pas présenter plus de difficultés pour refaire cette demande mais pour l'ensemble des 3 étages de bureaux cette fois-ci.



Jesus Manuel Perez Perez
Architecte

Annexe 1 : Photos aérienne « Bruciel » :

Situation actuelle :

