

Date : 11-05-2026

_____ _ rue Joseph Brand 120

NOTE EXPLICATIVE

OBJET : Réaménagement, rénovation et extension d'une maison de rapport contenant deux unités de logement

_____ bâtiment situé : rue Joseph Brand 120 à 1030 Schaerbeek

NOTE EXPLICATIVE ANNEXE A LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Le projet concerne une maison de rapport située au 120, rue Joseph Brand à 1030 Schaerbeek. Les demandeurs souhaitent réaménager entièrement le bâtiment afin d'améliorer la qualité des logements existants, clarifier les circulations communes et privatives, améliorer les performances énergétiques du bâtiment et proposer deux logements duplex qualitatifs de deux chambres. Le bâtiment est actuellement composé de deux logements répartis sur plusieurs niveaux, y compris le sous-sol. La configuration actuelle présente plusieurs problématiques :

- espaces privatifs peu lisibles ;
- locaux répartis sur différents demi-niveaux ;
- manque de cohérence dans les circulations ;
- performances énergétiques très faibles ;
- et qualité spatiale limitée de certaines pièces ;
- absence d'espaces communs qualitatifs clairement identifiés.

La demande vise dès lors :

- la division du bâtiment en deux duplex distincts ;
- la rénovation complète des espaces intérieurs ;
- l'amélioration énergétique de l'enveloppe ;
- la création d'une extension arrière ;
- l'isolation des façades et de la toiture ;
- ainsi que la requalification des espaces extérieurs.

Le projet prévoit :

- un duplex de 2 chambres aux niveaux rez-de-chaussée et niveau inférieur ;
- un duplex de 2 chambres aux niveaux +1 et sous toiture

1° Réaménagement des espaces privatifs et commun

Le projet vise à clarifier les espaces communs et privatifs afin de proposer deux logements cohérents et qualitatifs.

Le duplex inférieur bénéficiera :

- d'un séjour traversant ;
- d'une cuisine ouverte connectée directement à la salle à manger et à une arrière cuisine ;
- de deux chambres au niveau inférieur ;
- ainsi que d'espaces techniques et sanitaires centrale entièrement réorganisée.

Le duplex supérieur comprendra :

- un séjour et une salle à manger généreux ;
- une cuisine fermée ;
- deux chambres sous toiture ;

- une nouvelle salle de bain ;
- ainsi qu'une terrasse accessible depuis le niveau +1.

Les espaces centraux, moins lumineux, seront principalement affectés :

- aux circulations ;
- aux rangements ;
- aux sanitaires ;
- et aux espaces techniques.

Les logements disposant d'espaces de rangement suffisants dans leur logement, les espaces communs sont réorganisés pour créer un local compteurs, un local poubelles ainsi qu'un local vélo/poussettes, améliorant ainsi le confort d'usage quotidien des occupants.

2° Création de l'extension du RDC/ sous-sol

Le projet prévoit la création d'une extension arrière permettant :

- d'améliorer la qualité spatiale du duplex inférieur ;
- de connecter directement la cuisine au séjour ;
- de créer une suite parentale et chambre supplémentaire ;
- d'augmenter l'apport de lumière naturelle ;
- d'améliorer la relation entre les espaces de vie et les espaces extérieurs.

Ce nouveau volume comblera la dent peu qualitative et faiblement lumineuse entre le volume de l'entresol et le mitoyen n°118 et permettra d'harmoniser l'ensemble de la façade arrière tout en délimitant visuellement les deux logements.

Cette extension déroge au :

1- RRU titre 1 Article 4 sur la profondeur.

« § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

[...]

L'extension projetée dépasse le bâtiment le plus profond d'environ 13 cm.

Ce dépassement découle exclusivement :

- de l'épaisseur de l'isolation de façade ;
- et de la volonté d'aligner correctement la nouvelle façade arrière sur le volume existant.

Le projet déroge également au prescrit relatif à l'occupation maximale des 3/4 de la parcelle.

Cette situation découle directement :

- de la configuration existante du bâtiment ;
- ainsi que de la volonté de conserver une cohérence volumétrique avec les constructions voisines et la situation existante.

Considérant :

- que le dépassement est extrêmement limité ;
- qu'il découle principalement d'une amélioration énergétique du bâtiment ;
- qu'il n'engendre pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des parcelles voisines ;
- et qu'il améliore fortement la qualité énergétique et architecturale du bien,

Nous estimons que cette dérogation n'est pas de nature à nuire au bon aménagement des lieux.

2- RRU titre 2 Article 10 Éclairage naturel

Le projet déroge au RRU titre I article 10 relatif à l'éclairage naturel de certaines pièces habitables.

Chambres du niveau -1

Les chambres situées au niveau inférieur en façade avant et arrière présentent un éclairage naturel inférieur aux prescriptions réglementaires.

Concernant la chambre avant, cette situation découle directement des dimensions du châssis existant conservé en façade avant.

Concernant la chambre arrière, les contraintes liées à la configuration existante limitent les possibilités d'augmentation complémentaire des surfaces vitrées.

Malgré cela :

- les chambres disposent d'un apport de lumière naturelle ;
- les surfaces sont confortables ;
- les hauteurs sous plafond sont qualitatives ;
- et les locaux bénéficient d'une ventilation naturelle conforme.

Nous estimons dès lors que cette dérogation ne nuit pas au bon aménagement des lieux.

Séjour rez-de-chaussée

Le séjour du rez-de-chaussée présente également un éclairage naturel inférieur aux prescriptions réglementaires.

Cette situation découle :

- du maintien du vitrage existant en façade avant ;
- ainsi que des contraintes structurelles et volumétriques du bâtiment existant.

En façade arrière, une baie de la plus grande dimension possible a été créée afin de tendre au maximum vers le respect des prescriptions du RRU.

Malgré cette intervention, il manque encore environ 1 m² de surface éclairante afin d'atteindre le minimum réglementaire correspondant à 1/5 de la surface du séjour de 36,88 m².

Considérant toutefois :

- la double orientation du séjour ;
- l'importante ouverture créée en façade arrière ;
- la qualité spatiale du volume ;
- ainsi que les qualités d'usage du logement,

Nous estimons que cette dérogation ne nuit pas au bon aménagement des lieux.

3° Réaménagement du duplex R+1/comble et création d'une terrasse

Le duplex du R+1 et des combles se voit complètement réaménagé et une partie de la cage d'escalier actuellement commune sera privatisée pour son usage.

La façade arrière sera complètement isolée dans la suite logique du RDC et sous-sol et la toiture de la nouvelle annexe permet la création d'un espace extérieur qualitatif pour l'appartement.

La toiture actuelle étant en ardoises type Eternit, celle-ci sera déposée et remplacée par des tuiles, tandis qu'une isolation en sarking en fibre de bois sera prévue en plus des nouveaux Velux permettant de répondre aux normes d'éclairage naturel et de ventilation des chambres.

La toiture de l'extension au niveau +1 offre la possibilité au duplex de l'étage d'accéder à une terrasse, ce qui améliore considérablement le confort du logement. La hauteur de la toiture est alignée avec le deuxième étage pour permettre un accès confortable depuis le duplex supérieur. La terrasse projetée reste de dimensions raisonnables et s'inscrit dans la continuité des usages observés dans l'îlot intérieur.

Les aménagements végétalisés prévus permettent de limiter les vues directes vers les parcelles voisines et de préserver l'intimité des occupants.



L'aménagement de ce logement déroge au :

1- RRU titre 1 Article 6 sur la toiture.

« § 1. La toiture répond aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ;

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées, [...]

L'isolation en sarking engendre un léger dépassement de la hauteur de toiture existante correspondant à l'épaisseur du complexe isolant.

Cette solution constructive permet :

- une amélioration substantielle des performances énergétiques ;
- la suppression des ponts thermiques ;
- ainsi qu'une amélioration importante du confort intérieur.

Considérant :

- que le dépassement reste limité ;
- qu'il découle exclusivement de l'isolation ;
- et qu'il n'altère pas la perception générale du bâtiment dans le contexte urbain,

Nous estimons que cette dérogation ne nuit pas au bon aménagement des lieux.

2- RRU Titre II – Article 3 – Superficie minimale de cuisine

Le projet déroge au RRU titre II article 3 relatif à la superficie minimale de cuisine.

La cuisine du duplex supérieur présente une superficie inférieure aux 8 m² prescrits.

Cette situation découle :

- de la configuration existante du bâtiment ;
- des contraintes structurelles ;
- ainsi que de la volonté de préserver des espaces de séjour confortables et généreux.

La cuisine reste toutefois fonctionnelle et directement intégrée à un vaste espace de vie.

Nous estimons dès lors que cette dérogation ne nuit pas au bon aménagement des lieux.

5° Isolation des façades arrière et remplacement des châssis en façade avant et arrière

La façade arrière sera entièrement isolée avec un système d'isolation ETICS (isolant + crépi). Le crépi sera de teinte claire gris/bleu avec une granulométrie fine, permettant une intégration sobre et contemporaine du projet dans son contexte bâti.

Les châssis seront équipés d'invisivents (masqués derrière les battées supérieures) en façade avant comme en façade arrière.

Les châssis avant sont des châssis en faux cintrage, ce qui permet de placer les invisivents de manière discrète sans altérer le charme de la façade.