Demande de permis d'urbanisme
Rue Stéphanie 137, 1020 Laeken
Note explicative

La présente demande de permis d'urbanisme concerne un immeuble construit en mitoyenneté situé rue Stéphanie, 137 à 1020 Laeken (Ville de Bruxelles). La demande a pour objet de le mettre en conformité, de le mettre à niveau en termes d'isolation énergétique et d'en changer la destination ainsi que de démolir un abri à vélos.

1. Situation existante de fait

Cette maison typique bruxelloise, construite en 1894, se compose d'un niveau en sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de trois étages dont un étage sous combles. La cage d'escaliers adossée au mitoyen de gauche dessert l'ensemble des niveaux.

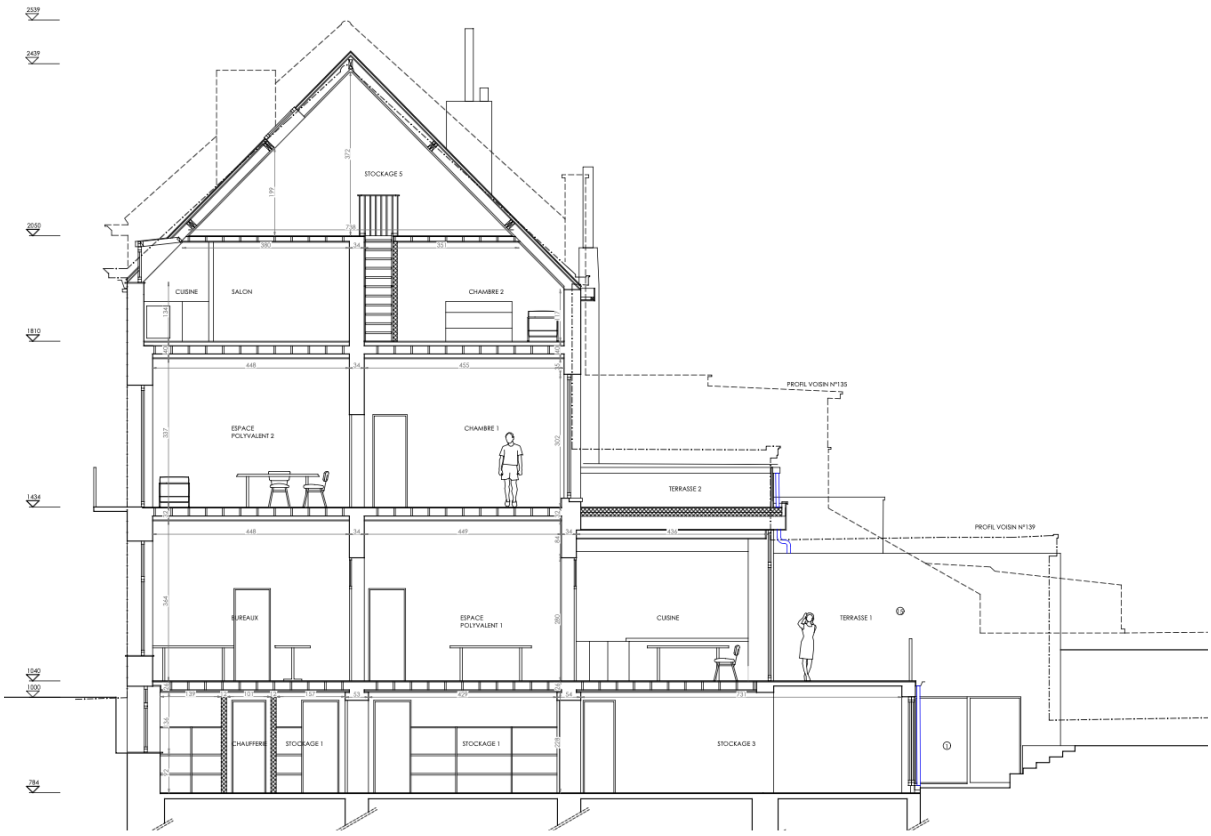


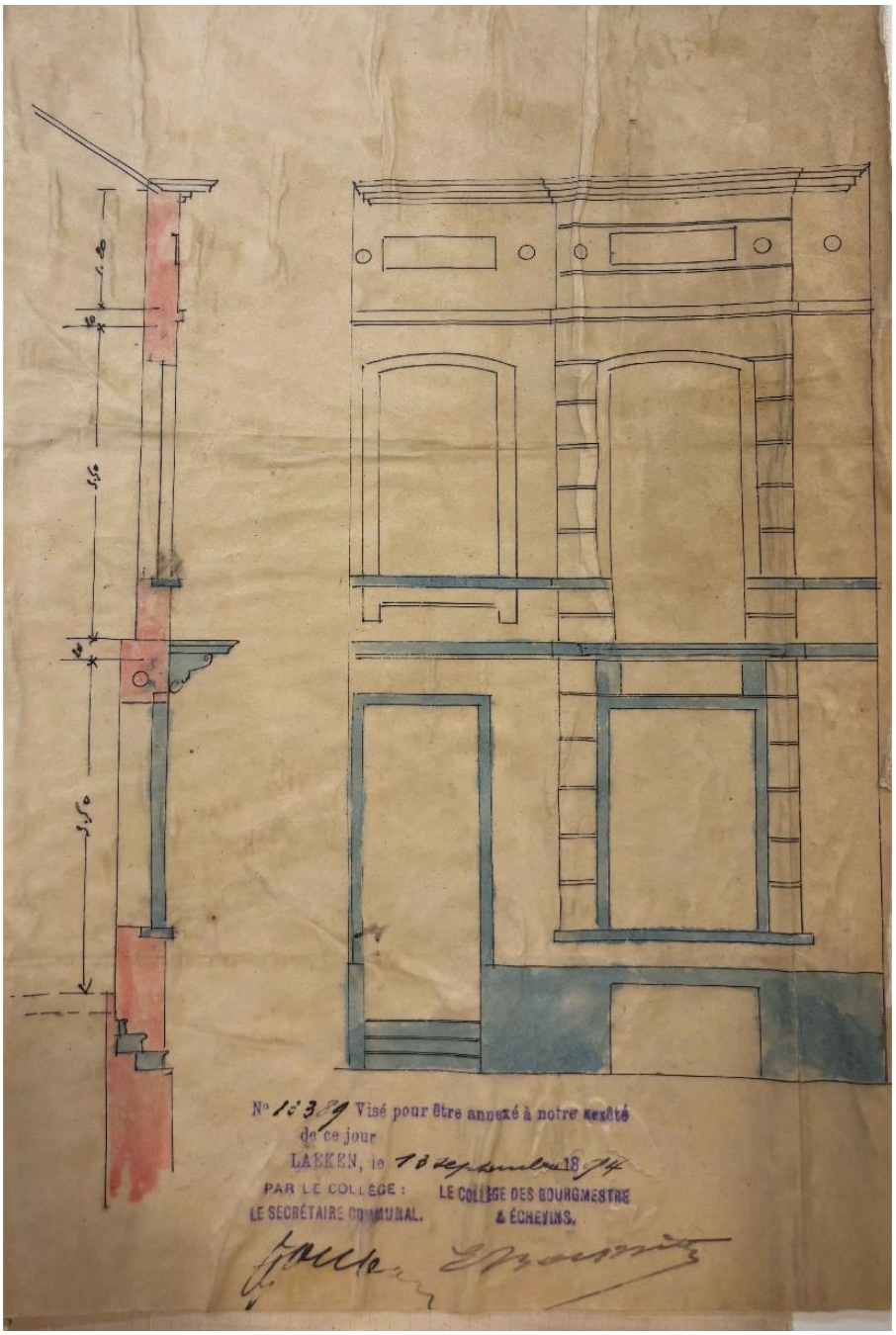
Fig. A – Coupe de la situation existante

Le rez-de-chaussée se compose de 3 pièces en enfilade complétées par des annexes. Le premier étage est moins profond, il comporte deux pièces auxquels sont adjointes une extension dans la partie gauche et une terrasse sur le solde de la toiture plate de l'étage inférieur. Le deuxième étage compte deux pièces comportant un escalier secondaire donnant accès aux combles.

Le volume global de la maison est donc assez découpé à l'arrière mais la façade avant maintient globalement son allure d'origine.

2. Situation existante de droit

Nous disposons, suite à une visite aux archives de la Ville, de l'élévation et de la coupe de la façade avant ainsi que du plan du rez-de-chaussée provenant de l'autorisation délivrée le 13 septembre 1894.



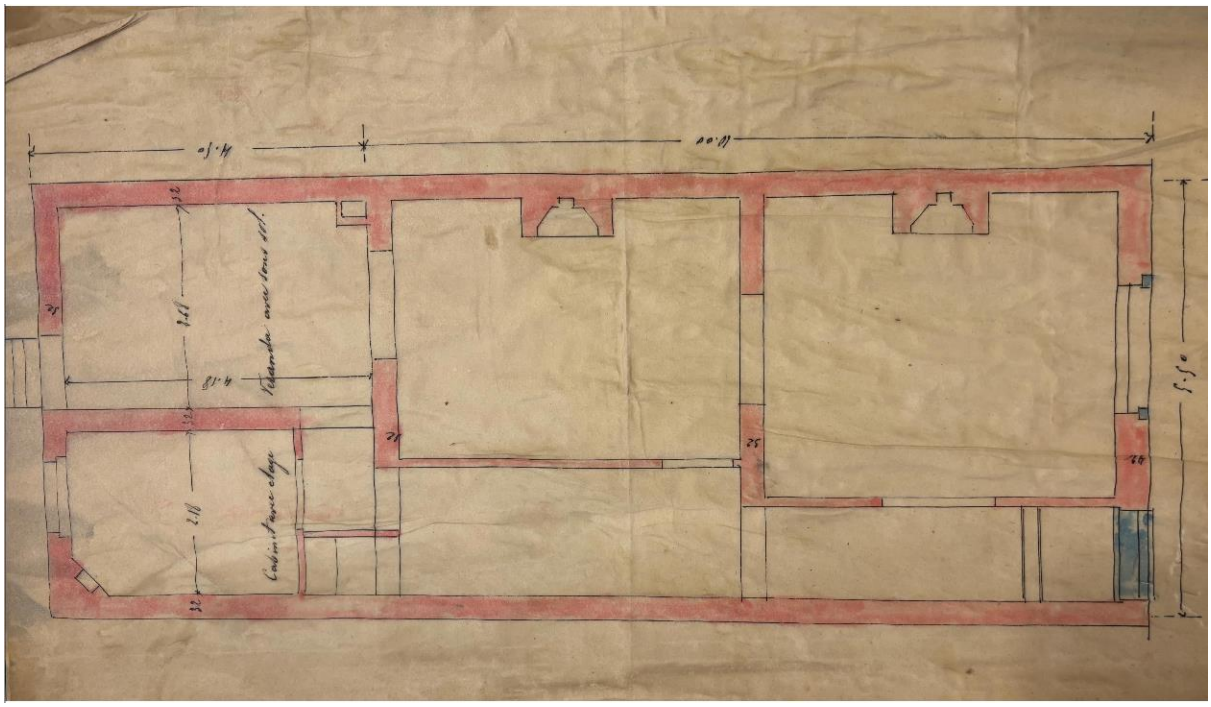


Fig. B – Façade avant et plan du rez-de-chaussée de la situation de droit

Une demande de permis visant à installer un dépôt vélos permanent dans le zone des cours et jardins a été introduite le 21 décembre 2017, déclarée incomplète, cette demande est restée sans suite et a été annulée (réf. : S1406/2017 – Nova : PU/660268).

3. Contexte planologique et réglementaire

Au plan régional d'affectation du sol (PRAS), cette parcelle est située en zone d'habitat. Le logement y est l'affectation principale.

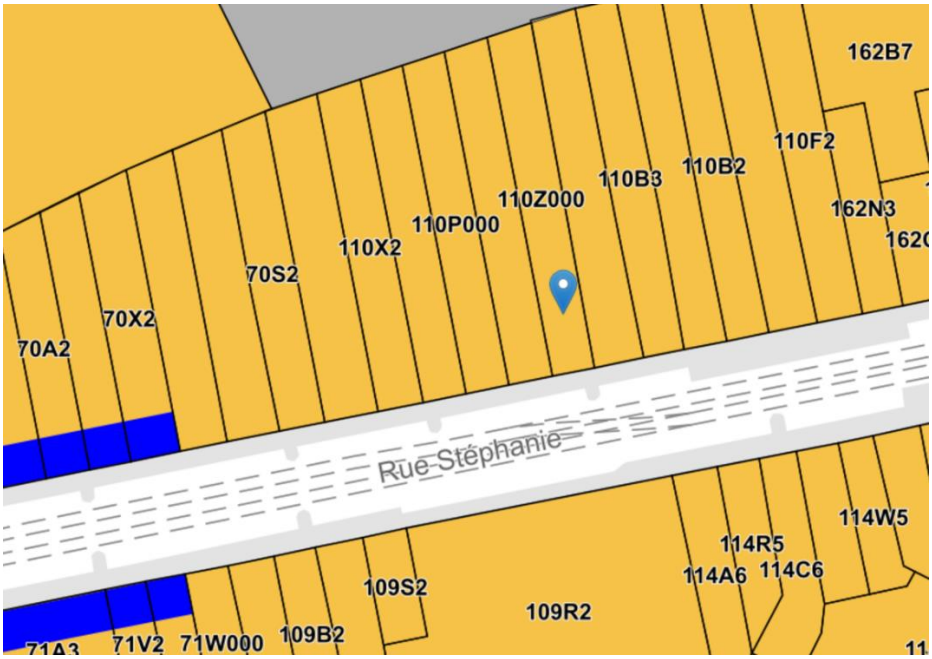


Fig C. – PRAS

Le bien n'est pas inscrit dans le périmètre d'un PPAS ni d'un permis de lotir. Il ne fait l'objet d'aucune mesure de protection (classement ou inscription sur la liste de sauvegarde), il ne se trouve pas dans une zone de protection et n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale[1].

4. Changement de destination

L'asbl « A Place To Live » (ou APTL) a pris place dans le bien depuis 1999. L'association est devenue propriétaire de cette maison suite à un don.

Celle-ci se consacre à l'accompagnement et au soutien de mères, d'enfants et de jeunes socialement vulnérables, en offrant un cadre d'accueil, des activités éducatives et récréatives ainsi que des opportunités d'échange interculturel. APTL organise notamment des vacances multiculturelles et des excursions, permettant aux participants de vivre des expériences collectives enrichissantes et de découvrir de nouvelles cultures, tout en favorisant la solidarité et le lien social.

Les activités sont conçues et encadrées par environ 130 bénévoles actifs, soutenus par deux professionnels à mi-temps et sont complétées par des formations régulières afin de garantir un accompagnement de qualité.

La présence de cette ASBL à Laeken constitue un réel atout pour le quartier : elle favorise l'inclusion sociale, le soutien aux familles et aux jeunes et contribue à la dynamique communautaire locale. Maintenir et développer de telles activités à cette adresse permet de garantir la continuité d'un service social précieux pour les habitants et renforce le rôle positif de l'association dans la vie du quartier.

Le programme envisagé comporte :

- une unité d'habitation destinée à de l'habitat provisoire d'urgence pour personne(s) en détresse dans l'attente de trouver un logement plus adapté sur le long terme (logement social, etc.) ;
- des espaces communautaires accessoires ;
- des espaces de soutien ;
- des espaces de rencontre et d'accueil ;
- des espaces de consultation (assistant social, psychologue, logopède, etc.) ;
- des espaces de formation (cours de cuisine, etc.).

Le schéma ci-dessous détaille la fonction attribuée à chaque espace au sein du bien.

La légende représente la mixité d'activités avec des espaces définis pour chacun d'eux. Des espaces de stockage sont disponibles notamment pour le matériel servant aux camps de vacances, une cuisine (cours) et des diverses salles permettant la mise en place d'activités collectives.

[1] Arrêté du 4 avril 2024 portant inscription des monuments et ensembles à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (M.B. du 19 août 2024).

Toutes ces activités fonctionnent en parallèle et en synergie avec pour objectif commun de favoriser les interactions et de promouvoir l'aide aux personnes qui en ont besoin.

Stockage
Espaces techniques
Services
Salle polyvalente
Logement provisoire



Fig. D – fonctions des espaces en situation de fait

L'affectation du projet en équipement d'intérêt collectif nécessite de procéder à l'examen de cette notion.

Le glossaire du PRAS définit l'équipement d'intérêt collectif ou de service public comme suit :

> « ***Construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public***, *notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services,* ***les équipements*** *scolaires, culturels, sportifs,* ***sociaux, de santé****, de culte reconnus et de morale laïque.*
> *Sont également considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des États reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces États.*
> *Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics.* »

Aux termes de cette définition, les équipements éducatifs, sociaux et de santé sont donc, sans condition, des constructions ou installations affectées à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général et, partant, des équipements d'intérêt collectif.

La jurisprudence du Collège d'urbanisme rappelle qu'il convient de déterminer *in concreto* si l'affectation du projet telle que définie par le demandeur de permis est compatible avec les critères fixés par le PRAS[2] et la jurisprudence du Conseil d'État[3] :

[2] Collège d'urbanisme, Rapport d'activités, 2022, p. 38.
[3] Bertrand Heymans, « *Le Collège d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale : contours, questions d'actualité et éléments de jurisprudence* », in **Actualités en droit public et administratif**, Anthémis, 2024, p. 17 et suiv.

« *Considérant que (s'agissant de la définition de l'équipement d'intérêt collectif) la jurisprudence retient deux critères ; que, d'une part, l'établissement en cause doit être ouvert au public ou fonctionner au service du public et, d'autre part, il ne doit pas viser un but lucratif en ordre principal, étant précisé que la qualité publique ou privée du gestionnaire est indifférente*[4] » ; que, plus précisément, « ***le critère prépondérant est la destination principale de l'équipement de référence, soit l'accomplissement d'une activité d'intérêt général dans une optique de proximité à la population***.[5] »

*Qu'*en outre, « *le pouvoir d'appréciation de l'autorité n'est pas limité à l'examen de la nature des installations projetées mais qu'il peut porter aussi sur l'utilisation qui pourrait en être faite*[6]. »[7]

En l'espèce, le programme projeté comporte notamment une unité d'habitation destinée à de l'habitat provisoire d'urgence. La question pourrait se poser de savoir si cette unité d'habitation projetée constitue bien une partie de l'équipement d'intérêt collectif au sens du glossaire du PRAS.

Tout d'abord, on insistera sur le fait que cette unité d'habitation participe pleinement au programme conçu par l'asbl « A Place To Live » pour la poursuite de ses objectifs statutaires, le programme proposé constitue un tout indissociable tant du point de vue organisationnel que du point de vue urbanistique.

Par ailleurs, on relèvera la position prise récemment par la Cour de cassation dans le cadre d'un centre d'accueil de l'Agence fédérale pour l'accueil des demandeurs d'asile (Fedasil)[8] :

« ***Un local conçu pour l'habitation ou la résidence, quelles que soient ses caractéristiques, ne constitue pas nécessairement du logement mais peut, le cas échéant, constituer un équipement d'intérêt collectif ou de service public***. »

En l'espèce, un immeuble utilisé, sous le couvert d'un permis d'urbanisme en tant que maison de repos, avait été transformé en centre d'accueil Fedasil pour faire face à la crise d'accueil résultant de la guerre en Ukraine. La commune de Molenbeek fit dresser un procès-verbal d'infraction pour le changement de destination d'une maison de repos en centre d'hébergement (étant selon le P.-V., un équipement d'intérêt collectif ou de service public), sans qu'un permis d'urbanisme préalable n'ait été octroyé, et ordonna l'arrêt des actes et travaux.

L'ordre d'arrêt des travaux, confirmé par le bourgmestre faisant fonction, fut attaqué devant le président du tribunal de première instance siégeant comme en référé et validé par celui-ci et, en appel, par **la Cour d'Appel qui confirma l'existence d'un changement de destination de logement en équipement d'intérêt collectif ou de service public nécessitant un permis d'urbanisme préalable.**

En substance, **la Cour d'appel excluait la qualification de logement, au motif d'une part, qu'une telle qualification ne permettrait pas de rendre compte de tous les aspects du centre d'hébergement Fedasil** qui constitue un service public organique dont la mission est d'accomplir les obligations d'accueil qui pèsent sur l'État fédéral et de **procurer aux demandeurs d'asile des services tels que l'accompagnement médical, social, juridique, de formation etc., qui dépassent la seule fonction de procurer un habitat ou une résidence** et,

[4] C.E., n° 223.651 du 30 mai 2013.
[5] C.E., n° 212.236 du 25 mars 2011.
[6] C.E., n° 228.979 du 30 octobre 2014.
[7] C. urb., avis n° 5630/22/9 du 13 octobre 2022.
[8] Cass., 10 mai 2024, n° C.23.0098.F ; Amén. 2025/1, p. 59, commentaire Joël van Ypersele.

d'autre part, que les personnes qui y résident ne l'ont pas librement choisi et n'ont pas décidé de vivre ensemble.

Le pourvoi reprochait à la Cour d'appel que le glossaire du PRAS ne conditionnait nullement la qualification d'un immeuble comme « logement » à l'une ou l'autre des conditions que l'arrêt attaqué ajoutait à celle de la conception des locaux pour l'habitation ou la résidence, seule exigée par le glossaire du PRAS.

La Cour de cassation a rejeté le pourvoi en indiquant, sans autre développement, « *qu'il ne se déduit ni des dispositions du glossaire du PRAS, ni d'aucune des autres dispositions précitées qu'un local conçu pour de l'habitation ou la résidence constitue, quelles que soient ses caractéristiques, nécessairement du logement et en aucun cas un équipement d'intérêt collectif ou de service public.* »

En conséquence de quoi, le centre d'accueil projeté par l'asbl « A Place To Live » constitue bien un équipement d'intérêt collectif.

5. Mises en conformité

Au fil du temps, plusieurs volumes ont également été modifiés ajoutés sans permis. Il s'agit des éléments suivants :

- des annexes à toiture plate au niveau du jardin (sous-sol) arrière, présentant 2 niveaux côté mitoyen gauche ;
- deux lucarnes, une sur chaque versant de la toiture, de part et d'autre du faîte ;
- deux terrasses.

Chaque point est détaillé ci-dessous.

5.1. Modification du volume principal.

Plusieurs volumes ont été ajoutés depuis 1894 et ont donc modifié le volume principal et agrandi l'espace intérieur au sous-sol et rez-de-chaussée. La surface totale de la maison a été augmentée d'environ 45 m².

Ceux-ci sont identifiés en mauve sur la perspective ci-après.

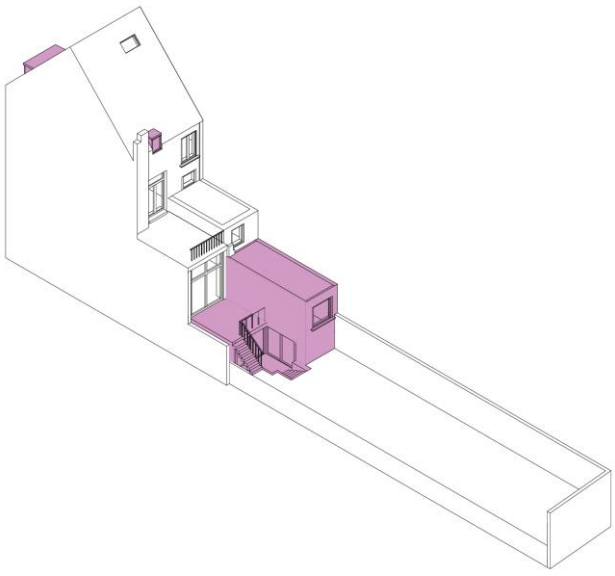


Fig. E - Axonométrie

Ces extensions existent depuis de très nombreuses années comme en témoignent les photos aériennes provenant de Brugis reprises ci-dessous et qui remontent à 1930-1935 et sur la photo aérienne de 1959 provenant de l'IGN.

Ces travaux ont donc été réalisés avant le **22 avril 1962**, date d'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

L'article 64 de la loi organique avait innové en instaurant, pour la première fois[9], une infraction de maintien des travaux irréguliers.



Fig. F – Orthophotoplans 1996 / 1987

[9] L'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation (M.B. du 26-28 décembre 1946) n'incriminait que les infractions aux dispositions des articles 17 (enfreindre les prescriptions d'un plan général ou particulier d'aménagement arrêté par le Roi) et 18 (réaliser des travaux soumis à permis sans obtention préalable d'une telle autorisation).

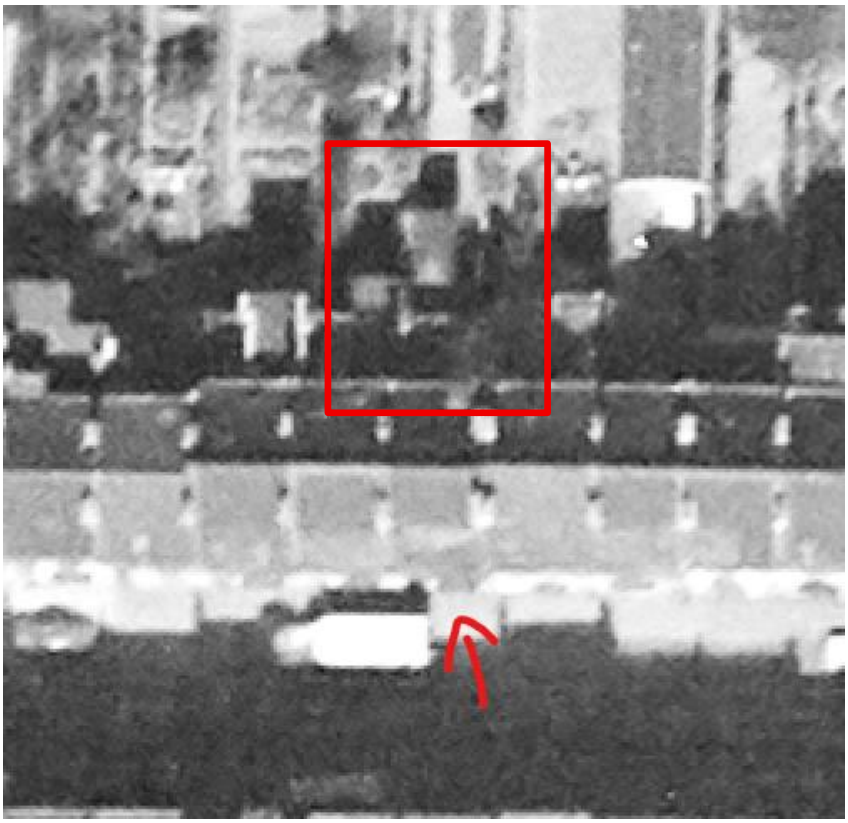


Fig. G – Photo aérienne 1959 (IGN)

Il en découle que les infractions d'urbanisme relatives à des actes et travaux réalisés sans permis avant le 22 avril 1962, alors qu'un tel permis était requis, doivent être considérées comme ayant pu bénéficier de la prescription[10]. Cela se comprend dès lors que selon la Cour de cassation, « *l'article 64 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme* ***ne réprime le maintien des bâtiments illégaux qu'en tant qu'ils ont été construits après l'entrée en vigueur de ladite loi***[11] ».

Le Conseil d'État a déjà jugé que, dans pareille situation, une demande de permis doit être déclarée sans objet[12].

[10] Joël van Ypersele, « *Infractions d'urbanisme : quelques réflexions sur l'évolution de leur champ d'application depuis la loi du 29 mars 1962 à nos jours* », in **Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 50 ans après la loi organique**, Anthémis, 2013, p. 201 et particulièrement p. 209.
[11] Cass., 23 août 1965, Pas., 1965, I, p. 1207.
[12] C.E., 7 décembre 2010, n° 209.576, *S.A. Auto Sam*.



Fig. H – Orthophotoplans 1971 / 1930-1935

5.2. Lucarnes

La première lucarne, en façade à rue, est modifiée et déplacée afin de mieux s'intégrer à l'agencement des baies et afin d'améliorer l'habitabilité de l'espace intérieur concerné.
Elle est déplacée afin de respecter la composition de la façade avant : dans l'alignement de l'axe des baies de droite. Son habillage en bois est harmonisé avec le look des futures menuiseries la façade avant (voir point 7.2).

Sa hauteur actuelle sous corniche et sous toiture plate est très réduite : elle s'aligne au niveau de la panne intermédiaire inférieure. Le projet prévoit de rehausser sa corniche et de remplacer sa toiture plate par un toit rampant qui rejoindre la deuxième panne intermédiaire existante. Ce faisant, le confort dans le logement d'urgence est amélioré. La couverture est identique à celle du versant principal : en tuiles rouges.



Fig. I – Situation existante / situation projetée (façade à rue)

En façade arrière, la position et le gabarit de la petite lucarne actuelle sont maintenus. Son isolation et son habillage en panneaux de fibre-ciment gris moyen s'inscrit au traitement global de la façade arrière (voir point 6.1).



Fig. J – Situation existante / situation projetée (façade arrière)

5.3. Deux terrasses

Les deux terrasses arrières sur les toitures plates des volumes sous-jacents en situation existante de fait sont maintenues au niveau du « bel étage » et du 1er étage. Elles ne sont pas en dérogation. Elles constituent un réel intérêt pour les usagers du bien, en lien direct avec les fonctions qui y ont lieu. L'une permet un accès direct au jardin depuis le bel étage et l'autre permet de jouir d'un petit espace extérieur pour prendre l'air et profiter de la vue depuis le 1er étage.



Fig. K – *Situation projetée (façade arrière)*

6. Mise à niveau PEB et énergétique

L'utilisation intensive du bien par des groupes de personnes variées tout au long de l'année, implique une demande de chauffage et de ventilation en conséquence. La gestion de ces points est optimalisée.

6.1. Isolation

Le projet prévoit d'isoler l'ensemble des toitures (toitures plates et toitures à double versant) et des façades arrières par l'extérieur.
La couverture de la toiture en tuiles rouges est remplacée à l'identique.
L'isolation des façades par l'extérieur est recouverte par un revêtement en crépi. Une épaisseur totale d'environ 17cm est ajoutée.

Pour assurer une mise en œuvre complète, les zones de murs mitoyens qui dépassent les profils voisins sont isolés par l'intérieur afin de créer un lien entre les zones d'isolation extérieures et intérieures.

Le volume aménagé situé au sous-sol à l'arrière de la maison est isolé par l'intérieur (sols et murs intérieurs et mitoyens) afin de constituer un volume fermé chauffé et distinct des espaces froids de stockage en cave.

L'ensemble des tuyaux d'alimentation de chauffage et de plomberie sont isolés, tandis que la chaudière à condensation (relativement récente) est maintenue.

6.2. Ventilation

La mise en place d'un système de ventilation simple flux par l'extraction forcée de l'air vicié dans les espaces humides et l'amenée l'air naturelle dans les espaces secs, permet de réguler efficacement les flux d'air au sein du bien.

7. Travaux divers

7.1. Le réaménagement des fonctions des espaces intérieurs

L'organisation des espaces est repensée pour mieux répondre aux besoins de l'association APTL qui souhaite y prolonger ses activités pour de longues années encore.
Notre organisation œuvre quotidiennement au soutien de familles en situation de vulnérabilité sociale. APTL souhaite donc adapter sa maison de rencontre aux besoins de notre public cible. APTL veut veiller à ce que le bâtiment soit aménagé de manière stratégique afin de pouvoir poursuivre ses activités de camps et de sorties, tout en élargissant et optimisant sa fonction d'accueil et de rencontre.

APTL conserve la cave en grande partie dans son état actuel. Depuis 20 ans, tous ces espaces sont utilisés comme lieux de stockage pour le matériel de camp : jeux d'extérieur, maillots de bain, imperméables, gourdes, sacs de couchage et bien d'autres équipements. Il est important que cet espace soit majoritairement maintenu tel quel, car le stockage constitue une fonction essentielle du bâtiment dans le cadre de notre fonctionnement général.

Le projet apporte toutefois une modification importante à l'arrière de la cave.

Actuellement, APTL reçoit ses visiteurs dans l'accueil, ce qui n'est pas très pratique puisque cela peut déranger les collègues. Le projet prévoit de transformer l'espace arrière de la cave un espace de rencontre dans le but d'y accueillir les personnes et d'échanger avec elles de manière accessible, privée et sans déranger les autres. Les personnes confient souvent des récits personnels qui nécessitent attention et respect ; la situation actuelle n'est pas optimale à cet égard.

APTL conserve une porte donnant accès depuis le sous-sol au jardin pour permettre aux parents de garder un œil sur le jardin lorsque leurs enfants y jouent et d'utiliser facilement cette porte si nécessaire. Ils se sentent ainsi davantage à l'aise pour partager leur vécu souvent difficile et rechercher ensemble des solutions et des stratégies susceptibles d'améliorer leur situation familiale et personnelle.

L'aménagement d'un petit coin cuisine avec évier est essentiel dans l'espace attenant, afin de pouvoir préparer du café sur place sans devoir interrompre les entretiens. Une toilette est également indispensable à ce niveau. Sinon, il faudrait monter de deux étages pour accéder aux sanitaires.

Au rez-de-chaussée, l'espace d'accueil est maintenu. Le travail administratif de l'organisation y est effectué, notamment l'organisation des camps, des sorties et du fonctionnement des bénévoles. APTL y reçoit également quotidiennement des personnes ayant des demandes d'aide. Même si cette fonction est déplacée vers la cave, le premier contact se fera toujours cet espace. Étant donné qu'il se situe directement à côté de la porte d'entrée, cela permet d'accueillir rapidement les visiteurs et de répondre immédiatement à leurs demandes. APTL reste ainsi facilement accessible à son public cible, sans qu'il doive attendre longtemps. Toutefois, cet espace est clairement trop petit et inadapté pour les consultations mentionnées précédemment.

L'espace intermédiaire au rez-de-chaussée est déjà actuellement utilisée comme salle polyvalente. Il est en partie est utilisé pour le stockage des archives et du matériel de bricolage. Le reste est utilisé pour organiser des bourses de dons où les personnes peuvent venir chercher gratuitement des vêtements, projeter des films, organiser des activités créatives avec les enfants et tenir des réunions. Il est important que cet espace polyvalent soit maintenu, non seulement pour les activités précitées, mais aussi afin de disposer d'un endroit où les enfants peuvent être pris en charge pendant que les mères sont en entretien avec les collaborateurs bénévoles.

À l'arrière se trouvent un atelier ainsi que l'espace de stockage alimentaire destiné à la banque alimentaire. L'atelier, dispose d'une cuisine et d'une petite bibliothèque où les familles peuvent emporter gratuitement des livres. Lors de fêtes, comme la fête des mamans ou la fête du printemps, les parents peuvent s'y retrouver et se détendre ensemble. Le personnel y prépare également ses repas et utilise cet espace pendant les pauses.

La cuisine présente dans l'atelier constitue un élément essentiel du fonctionnement de APTL. Lors des fêtes, elle permet aux personnes du public cible d'y cuisiner les unes pour les autres. Y sont également organisé des ateliers de cuisine permettant aux participants de découvrir des plats issus d'autres cultures. La cuisine a été entièrement aménagée conformément aux normes de sécurité alimentaire (HACCP). APTL constate que cuisiner ensemble constitue un

élément essentiel de sa fonction de rencontre. C'est un moment d'échange qui crée du lien entre les participants. Y sont également organisé régulièrement des formations ; cet espace s'y prête parfaitement.

À l'entresol se trouvent actuellement une salle de bain commune et une toilette. Ils sont conservés à cet endroit et une second toilette y est ajoutée. En effet, une seule toilette est insuffisante lors des fêtes et des réunions. La salle de bains est utile pour se laver les mains. C'est également là que se trouvent la machine à laver et le sèche-linge, indispensables pour laver les vêtements distribués lors des bourses de dons, mais surtout le matériel de camp, comme les sacs de couchage et les maillots de bain.

Au premier étage, les deux salles polyvalentes situées à côté de la cage d'escalier sont utilisées lors des activités pour adultes organisées au rez-de-chaussée, afin d'y proposer des activités pour les enfants. Des armoires contenant de nombreux matériaux de bricolage et jouets y sont installées, le tout soigneusement inventorié et organisé. APTL propose en effet toujours une prise en charge des enfants afin que notre public puisse participer aux formations, activités de rencontre, réunions et fêtes, qui remplissent toutes une fonction d'émancipation et d'intégration sociale. Ces espaces constituent donc également un lieu important pour la fonction de formation de l'ASBL. Étant donné que APTL fonctionne avec des bénévoles, elle organise chaque année plusieurs formations afin de former et perfectionner ses volontaires dans l'accompagnement des personnes vivant dans la précarité. Les parents ne peuvent participer à ces formations s'il n'existe pas de solution d'accueil pour les enfants. Par ailleurs, cet espace est également utilisé pour les réunions liées aux camps, les réunions du personnel ainsi que celles du conseil d'administration et de l'assemblée générale.

Au deuxième étage se trouve un logement provisoire.

Le dernier étage sert également au stockage du matériel utilisé moins fréquemment.

Stockage
Espaces techniques
Services
Salle polyvalente
Logement provisoire



Fig. L – Fonctions des espaces en situation projetée

7.2. Le remplacement de la menuiserie extérieure

En façade avant, les châssis (façade et toiture) et la porte d'entrée actuels sont en PVC blanc. Uniquement le châssis des caves semble être d'origine.
Toute la menuiserie extérieure est remplacée par des profilés en bois certifié à haute densité (min. 550kg/m³) à triple frappe, peint en blanc. Un double vitrage isolant transparent y est inséré. La façade étant orientée sud, le choix d'un vitrage anti-surchauffe et anti-UV est privilégié.
Sur les plans d'origine la menuiserie n'est pas détaillée (voir p.2). Les subdivisions et moulures de la menuiserie extérieure sont conçues de façon à rappeler la situation supposée d'origine. L'apparence de la porte d'entrée est revue afin de revenir à une porte d'aspect plus classique, s'intégrant plus harmonieusement dans le style de la façade.

L'habillage de la lucarne dans le versant avant est actuellement en PVC. La nouvelle lucarne aura un revêtement en bois peint dans le même ton clair que les châssis et sera pourvue d'une corniche moulurée discrètement, en rappel de la corniche principale.

L'objectif des changements en façade avant est de se rapprocher de l'aspect historique du bien lui-même et des maisons néoclassiques de la rue (en particulier de la maison mitoyenne de gauche, jumelle à celle concernée), tout en d'améliorant le confort thermique et acoustique du bien lui-même.

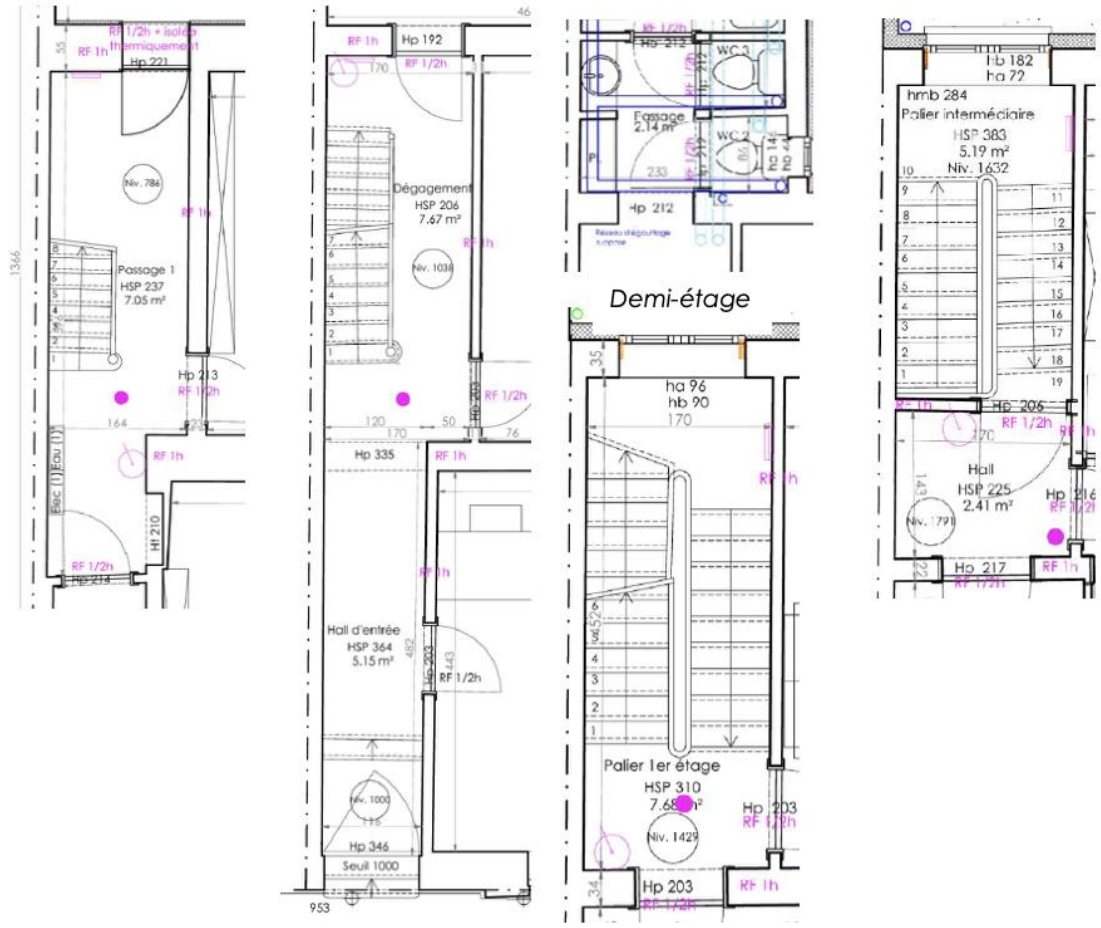
La façade arrière est traitée de façon différente : avec l'accent sur l'efficacité d'entretien et des performances énergétiques. La menuiserie extérieure actuelle est remplacée par des châssis en aluminium robustes pour répondre à l'usage intensif qu'on en fera, d'un ton gris moyen-foncé. Les corniches et planches de rive en façade arrière sont habillées de panneaux lisses en fibre-ciment, ton gris moyen identique aux châssis.

Les menuiseries extérieures des pièces sèches (en façade avant et arrière) sont équipées de grilles de ventilation discrètes, conformément aux normes PEB en termes de ventilation simple flux, afin d'amener de l'air frais naturel dans ces espaces. Côté rue, il s'agira de grilles acoustiques.

7.3. La gestion des règlementations incendie (paragraphe à détailler suivant règlementations)

Le projet prévoit de vérifier et si nécessaire de remplacer certaines portes intérieures coupe-feu afin de répondre aux règlementations en matière de compartimentage. Il en va de même pour les cloisons et plafonds.

Un système de détection incendie, d'éclairage de secours ainsi que des extincteurs sont ajoutés par étage, sur les paliers des zones de circulation. Les portes et les cloisons délimitant ces espaces sont respectivement RF 1/2h et RF 1h.



7.4. La restauration globale de la façade avant

La façade avant du bien a conservé globalement son identité historique. Le projet prévoit de restaurer cet élément du patrimoine de la ville de Bruxelles. Sa conservation sera garantie en restaurant méticuleusement les différents éléments de la façade avant dans les règles de l'art, tels que les moulures en façade, le balcon avec son garde-corps et les boiseries de la corniche.

8. Justification des dérogations

Art. 4, § 1er, du Titre I du RRU :

La profondeur maximale fixée par l'article 4, § 1er est dépassée par rapport aux deux biens mitoyens du fait de l'extension existante au rez-de-jardin et rez-de-chaussée (point 5.1 de la note) :

- Il est plus profond que le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°135). Le dépassement est de 1,58 m (fig. F).
- Il dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction la moins profonde (n°139). Le dépassement est de 4,24 m (fig. G).

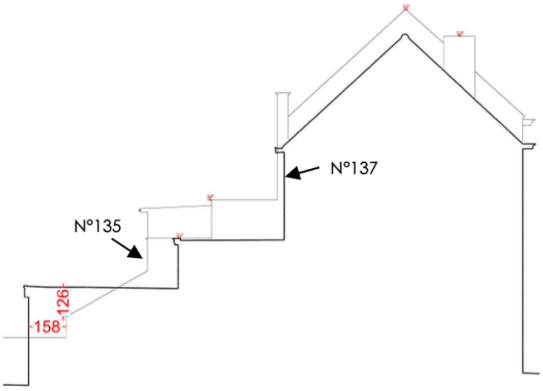


Fig. F

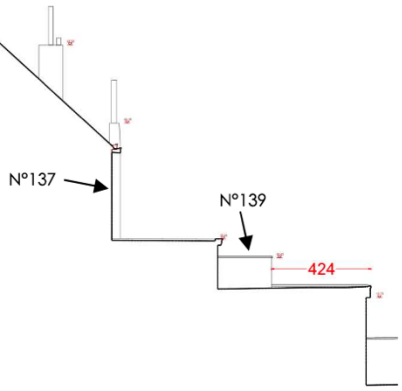


Fig. G

Cette dérogation n'emporte aucune nuisance compte tenu de l'implantation de l'extension limitée aux niveaux bas, de l'absence d'accessibilité de la toiture plate et de la configuration des jardins voisins, l'extension n'engendre ni perte significative d'ensoleillement, ni atteinte à l'intimité des parcelles mitoyennes.

Cette dérogation est sollicitée à titre strictement conservatoire (afin de répondre à la demande du service de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles). En effet, s'agissant de la mise en conformité d'une extension existant depuis au moins les années '30, il ne peut être fait application du RRU entrée en vigueur en 2006.

Une dérogation à l'article 4, § 1er est également sollicitée pour l'isolation projetée de la façade arrière du bien (point 6.1 de la note).

Art. 6, § 1er, du Titre I du RRU :

La hauteur maximale fixée par l'article 6, § 1er est dépassée par rapport au voisin de gauche (+ de 3 mètres). La toiture plate de l'extension dépasse en hauteur la toiture en pente de l'extension de la maison voisine n° 135. Le dépassement est de 1,26 m.

deux biens mitoyens du fait de l'extension prévue au rez-de-chaussée et de l'isolation projetée de la façade arrière du bien.

Cette dérogation est sollicitée à titre strictement conservatoire (afin de répondre à la demande du service de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles). En effet, s'agissant de la mise en conformité d'une extension existant depuis les années '30, il ne peut être fait application du RRU entrée en vigueur en 2006.

Une dérogation à l'article 6, § 1er est également sollicitée pour l'isolation projetée de la toiture (point 6.1 de la note).

Art. 6, § 3, du Titre I du RRU :

Une dérogation est sollicitée à l'article 6, § 3, les garde-corps des terrasses dépassant le gabarit des toitures plates.

Représentante de l'ASBL A Place To Live	Architecte