NOTE EXPLICATIVE :

Chaussée de Boondael 594, 1050 Ixelles

Objet de la demande : *Régularisation, rénovation, modification des divisions et travaux énergétiques d'une maison multifamiliale.*

LA SITUATION JURIDIQUE

Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : *zones d'habitation*
Pôle Stratégique (PRDD) : *pas d'application*
Plan Régional de Développement (PRD) : *pas d'application*
Entités Monuments & Sites (en coïncidence) : *pas d'application*
Entités Monuments & Sites (dans une zone de 20 m) : *pas d'application*
Entités Urbanisme :

- PPAS —PLAN PARTICULIER D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE BOONDAEL 1ERE ET 2E ZONES - ÎLOTS 264, 272, 273, 275 a 285, 291 a 294, 296 a 298, 300 a 303, 305 a 307
- RCU — Règlement général sur les bâtisses 1973.

Entités Rénovation : *pas d'application*
Zone de préemption : *pas d'application*

Règlement Régional d'urbanisme (RRU)
Zone d'enseignes : *générale*
Zone de publicité : *générale*
Zone d'accessibilité : *Zone C*

Entités Mobilité : *pas d'application*
Entités Environnement : *Inventaire état du sol public (buffer 1m) de catégorie 1*[1]

LA SITUATION DE DROIT :

Les plans d'archives datent de 1931 et sont les plans de construction de la parcelle délivrés le 23/07/1931.

Le sous-sol comprend trois salles de stockage pour le charbon, deux caves à provisions, une buanderie, une toilette et une citerne d'eau de pluie.
Le rez-de-chaussée comprend une remise pour entrepreneur, une cuisine et une arrière-cuisine.
Le rez+1 comprend une salle à manger, deux chambres, une terrasse donnant accès à une toilette, une

[1] Catégorie 1 : parcelles non polluées
Le sol a été étudié et respecte les normes d'assainissement : les risques pour la santé humaine et pour l'environnement sont considérés comme nuls et toutes les utilisations du terrain sont possibles.
- https://environnement.brussels/citoyen/agir-pour-lenvironnement/renover-et-construire/votre-sol-est-il-pollue-consultez-la-carte-de-linventaire-de-letat-du-sol
- https://geodata.environnement.brussels/client/view/01445cff-7034-463e-853c-e918232a8a5e

cuisine et une arrière-cuisine.
Le rez+2 comprend trois pièces et une terrasse donnant accès à une toilette.
Le rez+3 (sous mansarde) comprend 3 pièces.
Les rez+4 (sous combles) ne sont pas dessinés, mais les plans du rez+3 montrent un escalier « vers Grenier ».

Les renseignements urbanistiques du 23 janvier 2026 sont joints à la demande et font état de 3 unités d'habitation. Suivant le renseignement urbanistique, la destination urbanistique licite du bien est composée de 3 logements.

Nous avons donc une discordance entre les plans d'archives et les renseignements urbanistiques. Notre demande de permis d'urbanisme se basera sur la destination urbanistique décrite dans les renseignements urbanistiques, car ils sont le plus proches de la situation de fait.

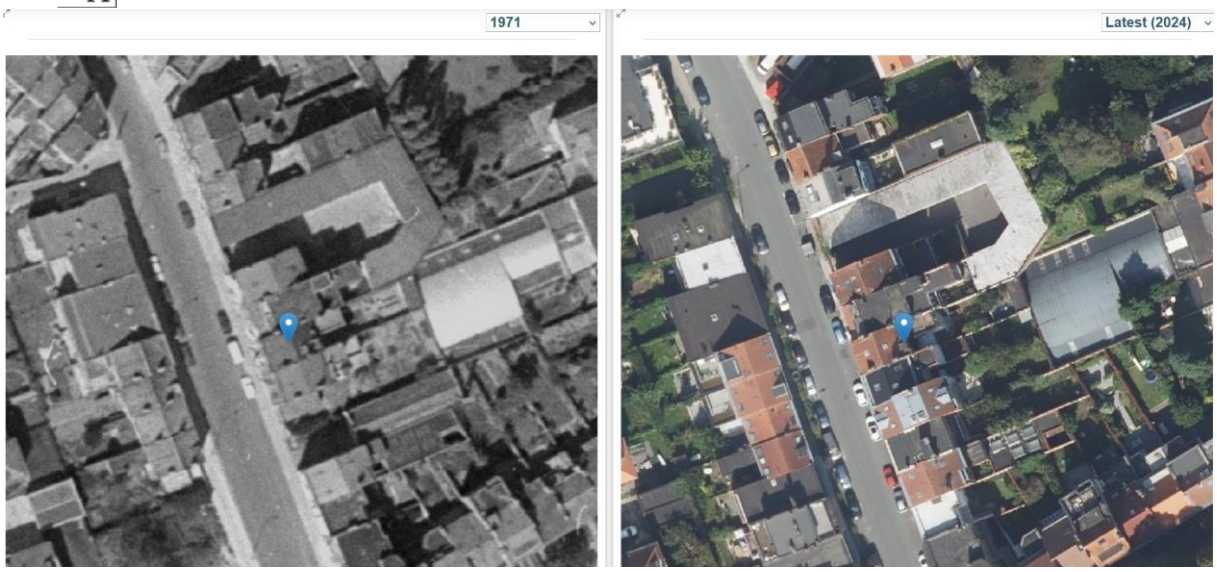
PRÉSENTATION DE L'AVANT-PROJET À LA COMMUNE

Le 09 juillet 2026 à 09h30 avec Madame Gossens, nous avons présenté le projet comprenant 4 logements réaménagés en maintenant les 4 unités d'habitations telles que dans la situation existante. La commune nous a précisé que les appartements répondaient au RRU, mais présentait des agencements malencontreux que l'espace existant imposait. Pour ce faire, il était recommandé au MO de soit apporter la preuve de l'antériorité de l'infraction soit de passer à 3 unités d'habitations. Au vu du point de discussion qui pouvait subsister quant à l'aménagement malencontreux, le MO a souhaité modifier le programme à 3 unités d'habitation afin de fluidifier la demande de permis et ainsi obtenir une demande de permis favorable dans les meilleurs délais.

HISTORIQUE

Bruciel :

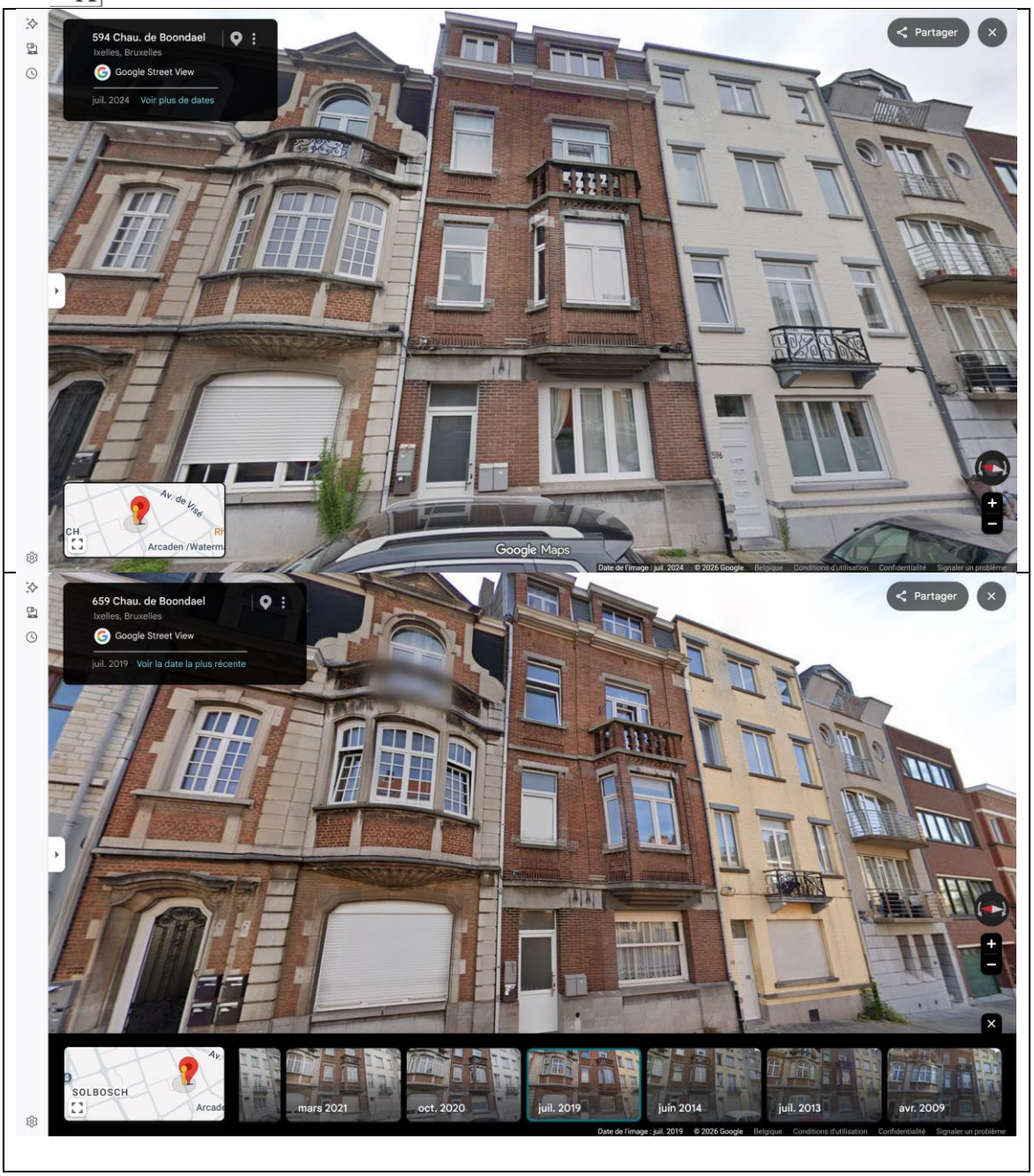


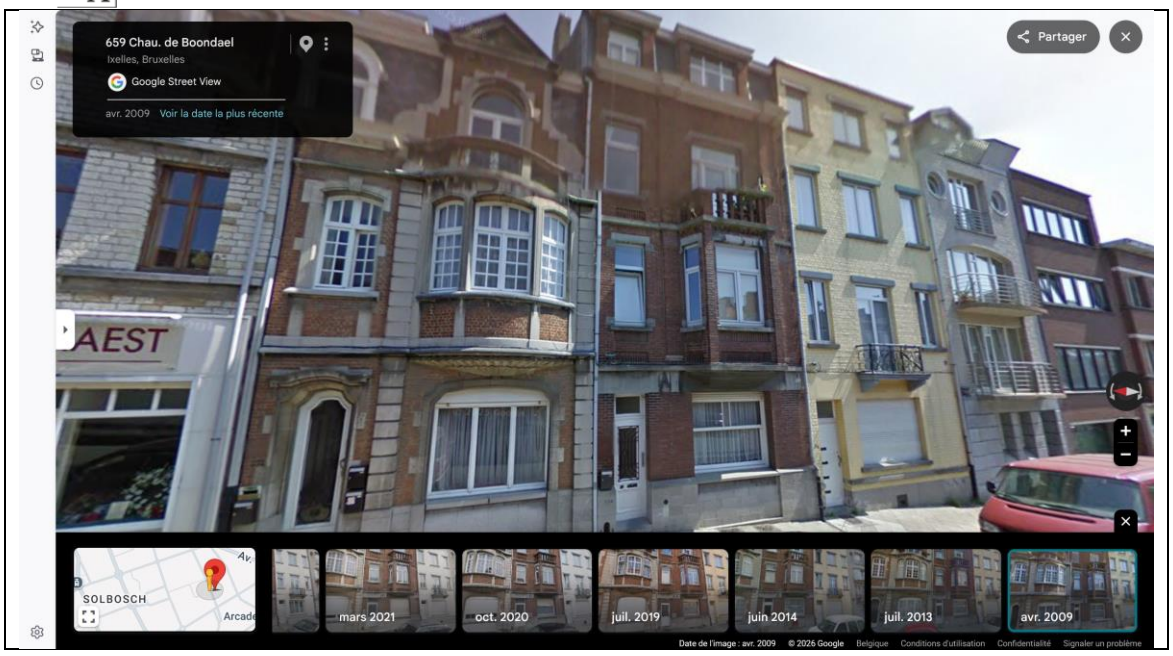


Sur base des photos aérienne, nous pouvons de manière certaine et non discutable constater que la lucarne en façade arrière était présente dès 1953. Les plans d'archives ne mentionnent pas la construction en fond de parcelle, mais cette construction est visible sur la photo aérienne de 1971 voir de 1953.

Google Street View :

Les photos de Google Street View datent de juillet 2024, mars 2021, octobre 2020, juillet 2019, juin 2014, juillet 2013, et avril 2009. À la suite de l'analyse de ces photos, nous constatons qu'en **2009** la largeur de la lucarne dans la partie mansardée est plus large que les plans d'archives, que les fenêtres ont été modifiées dans leur division du R+1, R+2 et R+3 et que les fenêtres sont en PVC pour le R+1, R+2 et R+3. La fenêtre de droite du rez-de-chaussée n'est pas une porte, mais une fenêtre avec allège. Aux vues de la modification de la lucarne et en partie mansardée et de la fenêtre du rez-de-chaussée, nous pouvons aisément supposer que la réalisation date probablement de la construction de la maison ou à minima d'avant 1994. En **2019** la porte d'entrée bois a été remplacé par une porte d'entrée PVC. En **2024**, la fenêtre bois du rez-de-chaussée a été remplacé par une fenêtre PVC.


594 Chau. de Boondael
Ixelles, Bruxelles
Google Street View
juil. 2024 Voir plus de dates
Partager
Google Maps
659 Chau. de Boondael
Ixelles, Bruxelles
Google Street View
juil. 2019 Voir la date la plus récente
Partager
SOLBOSCH
mars 2021
oct. 2020
juil. 2019
juin 2014
juil. 2013
avr. 2009



LA SITUATION DE FAIT :

La situation de fait comprend 4 unités habitations.

Sous-sol comprend :
1 local pour la citerne à mazout, une chaufferie, 4 caves et une toilette. Après investigation, nous n'avons pas trouvé de citerne d'eau de pluie telle que mentionnée dans les plans d'archives, nous en concluons que ces travaux n'ont jamais été réalisés et donc ne font pas partie de la situation de droit.

Rez-de-chaussée comprend :
Une salle de douche, une cuisine, un séjour et une chambre.

Rez+1 comprend :
Une salle de douche, une cuisine, un séjour, une terrasse couverte, une toilette 1 chambre et un bureau.

Rez+2 comprend :
Une salle de douche, une cuisine, un séjour, une terrasse couverte, une toilette, 1 chambre et un bureau.

R+3 (mansardé) comprend :
Une salle de douche, une cuisine, un espace de vie (séjour et chambre)

R+4 (combles) comprend :
Grenier

LA SITUATION PROJETÉE : OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande vise clarifier la situation de droit, rénover les logements tant d'un point de vue énergétique que d'un point de vue du confort des occupants. La demande ne modifie donc pas le nombre d'unités d'habitation, mais en modifie l'organisation spatiale.

Description du bien, les espaces sont composés comme suivant :

Au sous-sol :
Le sous-sol se compose d'un local vélo, de deux locaux compteur, de trois caves et d'un couloir.

Au rez-de-chaussée :
Le rez-de-chaussée se compose d'un sas menant à la cave, d'un hall d'entrée/cage d'escalier et d'un appartement deux chambres. L'appartement est muni d'un accès privatif au jardin, d'un local de jardin, de deux chambres, d'une cuisine ouverte sur le séjour, d'une salle de bain, d'une toilette et d'un hall de nuit.

Au premier étage :
Le premier étage se compose d'un hall/cage d'escalier et d'un appartement deux chambres.
L'appartement est muni d'une terrasse privative, d'une cuisine ouverte sur le séjour, de deux chambres à coucher, d'une salle de bain et d'un sanitaire.

Au deuxième étage :
Le deuxième étage se compose d'un hall/cage d'escalier et d'un appartement de type duplex inversé.
Le deuxième étage comporte les pièces dites de nuit soit, un hall/vestiaires, 3 chambres à coucher, 3 salles de douches et un sanitaire. La chambre 2 possède un espace extérieur privatif, c'est-à-dire un balcon.

Au troisième étage (mansardé) :
Un séjour, une buanderie/cellier, un sanitaire, un accès au grenier, une terrasse.

Au quatrième étage (combles) :
Un grenier

RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME —RCU — Règlement général sur les bâtisses 1973

Le règlement est plus axé pour des constructions neuves et dans le cas de notre rénovation, nous n'avons pas relevé de point contraignant.

RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME

SECTION 1 :
IMPLANTATION ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS EN MITOYENNETÉ

RRU —Titre 1 — Article 4 : Profondeur

La profondeur de la parcelle est 30.76 m. soit il est possible de construire sur 23.07 m de profondeur. En situation existante nous sommes à une profondeur cumulée de 18.97 m (toute extension confondue et local de jardin compris). La situation projetée diminue la profondeur cumulée à 17.73 m.
La profondeur de la bâtisse est actuellement de 16,59 m sur 3.32 m des 6 m de largue. Le projet prévoit, au rez-de-chaussée, une construction sur une profondeur constante de 15.57m, comprenant l'isolation et l'enduit, sans créer de dente creuse. Cette intervention permet de supprimer la dérogation existante, soit avoir moins de 3 m avec la profondeur du profil voisin.
Conforme.

RRU —Titre 1 — Article 5 : Hauteur de la façade avant

La corniche en façade avant est inchangée.
Conforme.

RRU —Titre 1 — Article 6 : Toiture

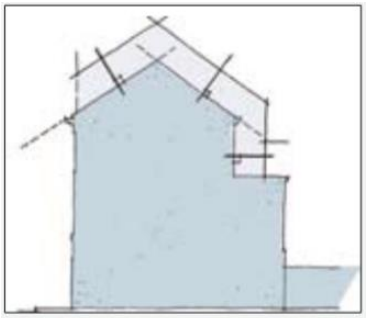
Sans préjudice à l'article 5 ;

Suivant §1 ; le profil de la lucarne ne dépasse pas le profil voisin de part et d'autre.

Conformément au 2°, la hauteur du profil du projet ne dépasse pas celui du voisin le plus haut.

Suivant §2, la lucarne ne dépasse pas les 2 m du plan de la toiture du projet.

La largeur de la lucarne ne dépasse pas les 2/3 de la façade.
Conforme


Fig. 7B : mesures prises perpendiculairement.

Le projet prévoit la rénovation énergétique de la toiture existante de l'immeuble sis chaussée de Boondael 594 à Ixelles, par la mise en œuvre d'une isolation thermique continue par l'extérieur.

La toiture présente actuellement une hauteur de faîte de 15,45 m. La solution projetée entraîne une surépaisseur de 22 cm, portant ponctuellement la hauteur du faîte à 15,67 m. Cette augmentation ne résulte ni d'une surélévation destinée à créer un niveau supplémentaire, ni d'une augmentation de la surface habitable, mais exclusivement de l'épaisseur nécessaire à l'amélioration de la performance thermique de l'enveloppe existante.

La dérogation sollicitée à l'article 6 du RRU est dès lors strictement limitée à cette surépaisseur technique de 22 cm.

Le choix d'une isolation par l'extérieur est particulièrement pertinent dans le cadre d'une rénovation énergétique. Il permet de réaliser une couche isolante continue, de limiter les ruptures dans l'enveloppe thermique et de réduire les ponts thermiques, notamment au droit des raccords entre la toiture et les autres éléments constructifs. Cette solution permet également de préserver les volumes intérieurs existants, contrairement à une isolation réalisée par l'intérieur qui réduirait le volume disponible et rendrait plus complexe le traitement continu de l'enveloppe.

La situation est d'autant plus pertinente au regard de l'évolution de la réglementation régionale. Le projet de réforme du RRU adopté en deuxième lecture prévoit explicitement, dans ses dispositions relatives à la hauteur des constructions, une exclusion des règles de hauteur pour les travaux ayant pour objet la pose d'une isolation thermique par l'extérieur de l'enveloppe d'une construction à rue existante.

Bien que cette réforme ne soit pas invoquée comme une disposition réglementaire directement applicable au présent projet, elle constitue un élément d'appréciation pertinent de l'évolution de la politique régionale en matière de rénovation énergétique. Elle confirme que la surépaisseur résultant de l'isolation extérieure d'un bâtiment existant tend à être distinguée d'une véritable volonté de modification du gabarit.

La dérogation demandée est ainsi proportionnée à l'objectif poursuivi : 22 cm supplémentaires permettent d'améliorer significativement l'enveloppe thermique du bâtiment sans création de niveaux, sans augmentation de surface habitable et sans modification substantielle de sa volumétrie générale.

Il est dès lors demandé que la dérogation à l'article 6 du RRU soit accordée, la hauteur supplémentaire de 22 cm étant exclusivement induite par la réalisation d'une isolation thermique extérieure et répondant à un objectif d'amélioration énergétique du bâtiment existant.

En dérogation.

RRU —Titre 1 — Article 7 : Implantation

En accord avec le Code civil, le bon aménagement des lieux l'implantation des nouvelles baies respecte les vues directes.
Conforme.

RRU —Titre 1 — Article 8 : Hauteur

Uniquement applicable aux constructions isolées.

RRU —Titre 1 — Article 10 : Élément en saillie sur la façade à rue

L'évacuation du système de ventilation, de gaz brûlé ainsi que les ventilations primaires techniques se font en toiture.

Le système de gestion des eaux de pluie en façade avant reste inchangé. La descente d'eau pluviale est en saillie et munie d'un dauphin. En dérogation avec la réglementation actuelle, mais d'époque. Dérogation acquise.

RRU —Titre 1 — Article 11 : Aménagement et entretien des zones de recul

Non applicable

RRU —Titre 1 — Article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral

Non applicable

RRU —Titre 1 — Article 13 : Maintien d'une surface perméable

Plus de 50 % du jardin arrière est perméable.

RRU —Titre 1 — Article 14 et 15

Non applicable

RRU —Titre 1 — Article 16 Collecte des eaux pluviales

Étant en rénovation, le présent article n'est pas applicable. Nous n'avons pas ajouté de citerne d'eau de pluie.

RRU —Titre 2 — Article 3 : Normes minimales de superficie

		Surface nette (m^2)	Surface nette minimale
RDC	Séjour + cuisine	32,4 m^2	28 m^2
	Chambre 1	16,5 m^2	14 m^2
	Chambre 2	11,3 m^2	9 m^2
R+1	Séjour + cuisine	28,7 m^2	28 m^2
	Chambre 1	14,4 m^2	14 m^2
	Chambre 2	9,0 m^2	9 m^2
R+2	Chambre 1	16,6 m^2	14 m^2
	Chambre 2	13,7 m^2	9 m^2
	Chambre 3	10,7 m^2	9 m^2
R+3	Séjour + cuisine	37,9 m^2	28 m^2

Le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage, c'est-à-dire que le grenier et la cave correspondent à cette espace privative destinée au rangement.

RRU —Titre 2 — Article 6 : Porte d'entrée

L'entrée principale du bien possède une porte d'un largeur libre supérieur de 95 cm. L'ensemble des portes d'entrée des appartements sera modifié afin d'offrir une largeur suffisante.

RRU —Titre 2 — Article 10 : Éclairement naturel

		Surface nette **projetée**	Surface nette éclairante minimale	Surface nette éclairante **projetée**	Ratio
RDC	Séjour + cuisine	32,4 m^2	*	4.88 (1/5) + 1,08 (1/12)	115,31 %
	Chambre 1	16,3 m^2	3,26 m^2	3,26 m^2	100 %
	Chambre 2	11,3 m^2	2,26 m^2	3,18 m^2	140,71 %
R+1	Séjour + cuisine	28,1 m^2	5,62 m^2	8,77 m^2	156,05 %
	Chambre 1	14,4 m^2	2,88 m^2	3,47m^2	122,57 %
	Chambre 2 (f. av)	9,0 m^2	1,80 m^2	1,53 m^2	85,00 %
R+2	Chambre 1	16,0 m^2	3,20 m^2	3,38 m^2	105,63 %
	Chambre 2 (f. av)	13,7 m^2	2,74 m^2	2,40 m^2	87,59 %
	Chambre 3 (f. av)	10,7 m^2	2,14 m^2	1,57 m^2	73.36 %
R+3	Séjour + cuisine	37,9 m^2	7,58 m^2	7,6 m^2	100.26 %

Pour le séjour du rez-de-chaussée :

(1.08*12)+(4.88*5)=37.36 m^2
(37.36/32.4)×100=115,31 %

		Surface nette **existant**	Surface nette éclairante minimale	Surface nette éclairante **existante**	Ratio
R+1	Chambre 2 (f. av)	6.7 m^2	1,34 m^2	1.58 m^2	117.91 %

R+2	Chambre 2 (f. av)	14.9 m²	2,98 m²	2.48 m²	83.22 %
	Chambre 3 (f. av)	6.7 m²	1.34 m²	1.62 m²	120.90 %

Nous avons une dérogation à la surface éclairante pour la chambre 2 du R+1 ainsi que pour les chambres 2 et 3 du R+2. Cette dérogation existait déjà pour la chambre 2 du R+2 et est aujourd'hui diminuée.

L'augmentation de la surface nette de plancher, sans modification de la façade, induit une dérogation relative à la surface nette éclairante. Toutefois, cette augmentation de la surface nette habitable vise à améliorer le confort des occupants. La composition de la façade est par ailleurs inchangée afin de préserver la cohérence et le caractère architectural de l'immeuble et du quartier.

Ainsi, la dérogation sollicitée reste limitée et découle directement de l'amélioration des qualités spatiales et du confort des logements, tout en maintenant la cohérence architecturale de la façade existante.

RRU —Titre 2 — Article 11 : Vues

Tous les espaces de jour et de nuit possèdent une vue à une hauteur de 150 cm du niveau du plancher.

RRU —Titre 2 — Article 12 : Ventilation

En accord avec la réglementation PEB, le logement sera équipé d'un système de ventilation de type C.

PPAS —PLAN PARTICULIER D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE BOONDAEL 1ERE ET 2E ZONES - ÎLOTS 264, 272, 273, 275 a 285, 291 a 294, 296 a 298, 300 a 303, 305 a 307

Règlements des Prescriptions urbanistiques.

Texte coordonné, suite à l'abrogation partielle par le Conseil communal du 20 octobre 2005 du plan n° 1742 approuvés par arrêté royal du 5 septembre 1960.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES
Art.3.- Gabarits d'implantation
4. Limites extrêmes arrière et latérales des bâtiments principaux et de leurs annexes

Suivant le PPAS adopté le 15 décembre 1959, il est autorisé de construire sur une profondeur maximale de 14 m. La profondeur de bâtisse octroyée dans le permis de 1931 est de 15,56 m. La situation existante a une profondeur de 16,59 m. Un débarras de jardin accolé à la façade arrière est démoli ce qui réduit la profondeur de la façade arrière construite à 15,67 m de profondeur (comprenant la surépaisseur de 16 cm liés à l'isolation de la façade par l'extérieur). Cette dérogation demandée sur le seul étage du rez-de-chaussée a pour but de se rapprocher de l'alignement des façades voisines de droite. Ceci permet de se conformer au RRU, d'éviter l'effet dent creuse qui induit une moins bonne luminosité dans les espaces de vie. Cette dérogation au PPAS nous semble acceptable étant donné qu'elle a déjà été octroyée pour une partie de la largeur de la façade arrière et que les deux voisins en eu aussi une profondeur construite de plus de 14 m.
En dérogation.

II. PRESCRIPTIONS RELATIVES À CHAQUE ZONE.
Art. 4.- Zone de construction fermée.
e) Combles.

Les bâtiments ayant une hauteur minimum correspondant à un rez-de-chaussée + 2 étages devront être conçus avec un comble à deux versants ; le versant à rue aura une inclinaison comprise entre 40 et 45°.

Dérogation existante. Le versant de toiture est inférieur à 40° en façade avant.

Des lucarnes de dimensions réduites pourront être autorisées à condition de répondre aux prescriptions ci-après :

1. *Ne pas dépasser en projection sur le versant, une surface égale au sixième de la surface totale du versant*
2. *Ne pas dépasser en largeur les 2/3 de la largeur totale de façade, avec un minimum de 1 m. de distance par rapport aux deux mitoyens,*
3. *Avoir leur plan d'éclairement en retrait d'au moins 1 m sur l'alignement des façades,*
4. *Être placées symétriquement par rapport à l'axe de la façade ou concorder avec les ouvertures des baies des façades correspondantes,*
5. *Les joues seront recouvertes de matériaux en harmonie avec ceux utilisés pour la couverture des combles et on donnera la préférence* aux tuiles plates, aux ardoises naturelles et éventuellement au bois.

1) Au vu de règles en cascades du PPAS et du RRU pour la création de la lucarne, des besoins de surface vitrée nette pour l'aménagement du grand séjour, de la hauteur sous plafond, ainsi que l'accès aisé de la terrasse, nous demandons dérogation quant au point 1 quant au ratio de 1/6 ^{e} du PPAS. En effet comme constaté, le séjour à la surface minium et ne peut être réduit. De plus, il a été souhaité d'assurer une hauteur sous plafond confortable afin d'offrir une bonne qualité de séjour. En dérogation.
2) La lucarne à une largeur de 324 cm. Le maximum étant de 400 cm. Depuis le bardage extérieur de la lucarne, il y a au moins 1 m de distance par rapport aux voisins de gauche et de droite.
3) La lucarne est en retrait de plus d'1m par rapport à la façade.
4) L'implantation de la lucarne a été faite en considération des baies inférieures.
5) La toiture étant faite en tuile tempête, il a été choisi de réaliser la lucarne en zinc.

GESTION DES EAUX DE PLUIE
La parcelle n'est pas munie d'une citerne d'eau de pluie et n'est pas munie d'un système de réemploi de l'eau de pluie ou de temporisation. La demande ne modifie pas le système de gestion des eaux pluviales, celui-ci reste inchangé.

SYSTÈME D'INFILTRATION DES EAUX DES PLUIES
Les eaux de pluie sont évacuées au tout à l'égout sans passer par un système d'infiltration des eaux de pluie.

ENVIRONNEMENT

Le projet remplace l'ensemble les techniques de la maison.
Les toitures plates sont munies d'une membrane bitumineuse blanche afin d'augmenter le facteur albédo, ceci permettra de diminuer à la contribution de l'îlot de chaleur urbaine.

ACOUSTIQUE

Selon la DIN EN ISO 3744 : 2011 l'objet le bruit est mesuré à minium 1m.

Le projet n'apporte pas de source de nuisance sonore permanente. Lors du chantier, l'entrepreneur sera sensibilisé à respecter les heures de travail et à regrouper les travaux effectuant du bruit.
Le projet se situe en zone 2



	Période A	Période B	Période C
Zone 1	42	36	30
Zone 2	45	39	33
Zone 3	48	42	36

	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

À titre de comparaison

30 dB Chuchotement à 1 mètre
40 dB Réfrigérateur en marche, bruit calme dans un bureau
50 dB Conversation normale à faible voix
60 dB Conversation normale à voix normale, fond sonore modéré
70 dB Aspirateur, trafic léger

Aucune pompe à chaleur ou système d'air conditionné n'est prévue.

PROFIL DU TERRAIN
Inchangé

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS (PEB) :
Le projet se conforme aux exigences énergétiques en vigueur.

SÉCURITÉ ET SANTÉ

Justification de la hauteur d'allège

Conformément à la norme NBN B 03-004 relatives aux garde-corps de bâtiments, la hauteur de protection requise peut être réduite à 90 cm lorsque celle-ci est constituée par un élément présentant une épaisseur supérieure ou égale à 40 cm. Dans le cas de la façade arrière, le mur formant l'allège présente une épaisseur supérieure ou égal à 40 cm. Il peut dès lors être considéré comme un garde-corps épais, pour lequel la norme prévoit une hauteur de **protection minimale de 90 cm**.

Ainsi, une hauteur d'allège de 90 cm, mesurée depuis le niveau du sol fini jusqu'à la partie supérieure de l'allège, permet de satisfaire à l'exigence de hauteur de protection de la NBN B 03-004.

SÉCURITÉ ET PRÉVENTION INCENDIE :

Suivant l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de bases en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion et sa dernière mise à jour en vigueur :

- Le bâtiment est un bâtiment moyen.

Suivant l'ANNEXE 3 : BÂTIMENT MOYEN de l'arrêté royal et la note comprenant les recommandations du service incendie en matière rénovation les éléments suivants ont été prévus dans le projet :

- Chaque logement possède deux moyens d'évacuation soit par la cage d'escalier, soit par la façade avant grâce à l'accès d'une échelle aérienne.
- Les portes menant au chemin d'évacuation sont des portes EI60 pour les locaux compteurs, EI30 pour les autres. Les portes d'entrée des appartements ne sont pas munies de ferme porte.
- La structure du rez-de-chaussée est en béton d'une épaisseur certaine et semble pouvoir garantir une résistance R120 ou REI 120. Les murs mitoyens sont de plus de 30 cm d'épaisseur de maçonneries et semble pouvoir garantir une résistance R120 ou REI 120.
- La structure du toit a une résistance au feu R 60. Une double plaque de plâtre RF sera posée afin de garantir la résistance au feu. La toiture est finie par l'extérieur avec des tuiles. La toiture à versant sera conforme aux exigences Broof(t1). La toiture plate sera en membrane bitumineuse possédant les références nécessaires afin de garantir le même niveau d'exigence.
- Les plafonds auront une résistance au feu EI60, c'est-à-dire que les plafonds seront équipés d'un faux plafond EI60 et d'un renfort en laine minérale ignifuge.[2]
- Étant donné que nous sommes en bâtiment moyen que par défaut il faut installer un exutoire de fumée, mais que cela ne s'est pas avéré possible à cause des contraintes techniques. *Les bâtiments comportant 3 unités de logement donnant dans la cage d'escalier ne nécessitent pas l'installation d'une baie de ventilation s'ils sont équipés d'une installation de détection incendie*

[2] Buildwise Magazine, mai-juin 2025 - Comment garantir la résistance au feu d'un plancher en bois existant ?

type « surveillance des voies d'évacuation ».[3,4] Le projet sera muni d'une centrale suivant les recommandations mentionnées ci-dessus.

- Les escaliers en bois seront pourvus en face inférieur d'un élément de construction présentant une résistance EI30.
- Les parties communes seront équipées d'un éclairage de sécurité, d'un système de détection muni d'un moyen d'alarme, un moyen d'annonce, de système d'extinction (6 kilos de poudre ABC), d'un système d'enclenchement d'alarme manuel.

Suivant l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, entré en vigueur le 1er janvier 2025

- Les détecteurs de fumée sont obligatoires dans tous les logements de la région bruxelloise. L'habitation sera équipée de détecteur de fumée autonome. Aucune habitation ne possède plus de 3 détecteurs de fumées, ceux-ci ne seront donc pas interconnectés.



Rodrigue de Garcia de la Vega
Architecte — Administrateur ROGA

[3] Note du service prévention concernant la rénovation, transformations, réaffectations du logement bruxellois.
[4] Installation de détection incendie type 'surveillance partielle' : la surveillance partielle correspond à une surveillance totale dans un ou plusieurs compartiments. L'installation répond à la norme NBN S21-100-1/2. Il y a annonce de l'incendie. (Moyen d'annonce : dispositif permettant de signaler aux services de secours que leur aide est requise.)