Note explicative

Adresse du projet : 193 Boulevard Léopold II, 1080 Molenbeek

Le bien concerné est une maison mitoyenne typique de l'urbanisation du Boulevard Léopold II, située sur le territoire de la commune de Molenbeek-Saint-Jean. L'analyse des archives communales met en évidence plusieurs phases de transformations majeures depuis sa construction initiale.

État initial : Permis de 1902

Le bâtiment d'origine, érigé en 1902, présentait une affectation principale de logement et se développait sur un gabarit de type rez-de-chaussée plus cinq niveaux.

- Organisation des étages : Les niveaux supérieurs étaient structurés en pièces en enfilade traversantes. Cette configuration permettait un double éclairage naturel, orienté à la fois vers le Boulevard Léopold II en façade avant et vers la cour en façade arrière.

- Rez-de-chaussée et annexes : Le rez-de-chaussée accueillait une fonction commerciale (type café) prolongée par une terrasse à l'avant. Les cuisines étaient implantées côté cour, en liaison directe avec des annexes basses en cœur d'îlot.

Évolution du bien : Permis de 1961

Un permis d'urbanisme délivré en 1961 a profondément modifié la structure et l'affectation de l'immeuble, fixant les caractéristiques principales visibles aujourd'hui.

- Façade avant : La façade principale a fait l'objet d'une modernisation architecturale pour adopter son aspect contemporain actuel.

- Réaménagement du rez-de-chaussée : L'ancien café a été transformé en salon d'exposition. Les plans de l'époque confirment que l'entièreté de la zone arrière du bâtiment a été affectée à cette activité commerciale.

- Restructuration des étages : Les niveaux supérieurs ont été cloisonnés et réorganisés afin d'y aménager des appartements autonomes. Ces logements comprenaient deux chambres côté rue et une cuisine côté cour

Évolution du bien : Demande de permis 2026

La présente demande de permis d'urbanisme vise à modifier l'affectation actuelle de l'immeuble, actuellement composé d'un espace d'exposition au rez-de-chaussée et de plusieurs appartements aux étages, afin d'y aménager un logement collectif pour étudiants.

Le projet répond à la demande croissante de logements destinés aux étudiants à Bruxelles et a pour objectif de créer un lieu de vie favorisant les échanges, la convivialité et la vie en communauté. L'immeuble pourra ainsi accueillir 11 chambres (10 simples + 1 double) au sein d'un logement collectif comprenant des espaces privatifs confortables, largement supérieurs aux superficies minimales légales, ainsi que des espaces communs parfaitement adaptés à ce mode d'habitat.

Dans le bâtiment principal, les étages seront desservis par la cage d'escalier existante ainsi que par la cage d'ascenseur déjà présente de fait. La partie avant de chaque niveau comprendra une chambre spacieuse d'environ 40 m², équipée d'un hall, d'un espace de rangement (dressing) et d'une salle d'eau privative. Dans la partie arrière du bâtiment principal, une chambre supplémentaire d'environ 18 m² sera aménagée à chaque étage, également dotée de sa propre salle d'eau.

Au quatrième étage, un duplex sera créé sous toiture. Celui-ci comprendra deux chambres et deux salles d'eau réparties entre le niveau existant et les combles aménagés.

L'annexe arrière accueillera quant à elle trois chambres supplémentaires, réparties sur les trois étages existants. Chaque unité, d'une superficie d'environ 30 m², sera composée d'un espace nuit, d'un petit séjour, d'un espace de rangement, d'une salle de douche privative ainsi que d'un WC séparé.

L'ensemble des chambres est complété par d'importants espaces communs aménagés au rez-de-chaussée, conçus pour offrir aux occupants un cadre de vie confortable et favoriser les échanges entre résidents.

Les espaces communs comprennent une salle à manger, un salon ainsi qu'une salle polyvalente destinée aux loisirs et aux activités collectives. Ces différents espaces s'articulent autour d'une grande cuisine partagée répondant aux normes SIAMU applicables aux logements collectifs.

Afin d'améliorer la qualité des espaces communs et de favoriser les apports de lumière naturelle, les deux lanterneaux existants en toiture, actuellement constitués de carreaux de verre, seront remplacés par de nouveaux lanterneaux. Un troisième lanterneau sera également créé au-dessus de la salle à manger, par la réalisation d'une nouvelle ouverture en toiture. Les ouvertures existantes de la cuisine seront par ailleurs agrandies afin d'améliorer son éclairage naturel. Ces interventions seront accompagnées des renforcements structurels nécessaires au niveau des éléments porteurs concernés.

Un percement sera également réalisé dans le mur mitoyen afin de créer une liaison directe avec la cour intérieure située au n°195 du boulevard Léopold II. Les deux immeubles appartenant actuellement au même propriétaire, une servitude de passage perpétuelle sera établie par acte notarié. Cette liaison offrira aux occupants un accès à un espace extérieur commun et permettra également d'assurer une seconde voie d'évacuation. Celle-ci pourra s'effectuer par la porte de secours donnant sur la cour ou, selon le niveau concerné, par la crinoline. Depuis cet espace extérieur, le cheminement se poursuivra jusqu'à la voie publique. La configuration projetée permet ainsi de rejoindre directement un espace extérieur sécurisé, avec une distance d'évacuation inférieure à 20 mètres, conformément aux recommandations du SIAMU.

Côté rue, un local vélos est prévu et dimensionné conformément aux recommandations de Bruxelles Environnement. Ce local permettra d'accueillir en toute sécurité un minimum de 11 vélos, respectant le ratio obligatoire d'un emplacement de stationnement par habitant.

Gabarit du projet

L'ensemble des évolutions envisagées pour le bien n'entraînera pas de modification significative du gabarit extérieur existant, à l'exception de l'augmentation ponctuelle de l'épaisseur des façades liée à la mise en œuvre des isolants, ainsi que de l'installation de l'échelle à crinoline et de ses paliers.

Façade avant

L'ensemble des évolutions envisagées n'entraînera aucune modification du gabarit extérieur existant. Les volumes, hauteurs et emprises actuels du bâtiment resteront inchangés.

SIAMU

L'ensemble des modifications projetées a été élaboré sur la base d'un préaccord obtenu auprès du SIAMU, **référence dossier PrAc-260609-2787885**

Le projet a été développé dans le strict respect des prescriptions en matière de sécurité incendie applicables au bâtiment. À ce titre, les différentes zones seront organisées selon un principe de compartimentage adapté afin de garantir la sécurité des occupants et de limiter la propagation éventuelle d'un incendie.

Les interventions prévues comprennent notamment la mise en place d'un exutoire de fumée en toiture, au droit de la cage d'escalier, ainsi que la création d'un accès de secours extérieur équipé d'une échelle à crinoline. Cette intervention permettra d'assurer une seconde voie d'évacuation pour les occupants des espaces situés à l'arrière du bâtiment.

Le bâtiment sera également pourvu d'un système centralisé de détection incendie ainsi que des équipements de signalisation et de sécurité nécessaires, conformément aux exigences du SIAMU, afin d'assurer une évacuation efficace et sécurisée en cas de sinistre.

Performance énergétique

Le changement d'affectation constitue une opportunité pour entreprendre une rénovation énergétique, visant à améliorer durablement ses performances thermiques ainsi que le confort des futurs occupants.

Les interventions projetées ont été étudiées et encadrées par un conseiller PEB agréé, afin de garantir leur conformité avec les exigences réglementaires en vigueur en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments.

Les travaux prévus comprennent notamment l'isolation des combles en toiture au moyen de laine de roche, l'isolation de la toiture plate de l'annexe, ainsi que l'isolation complète des façades arrière. Ces dernières seront traitées par la mise en œuvre d'un système d'isolation thermique par l'extérieur (ITE), recouvert d'un enduit de finition adapté.

Une attention particulière sera également portée à l'amélioration de l'enveloppe thermique du bâtiment, au traitement des parois en contact avec des espaces non chauffés et à la mise en place d'une ventilation conforme aux exigences PEB, permettant d'assurer un renouvellement d'air hygiénique tout en limitant les pertes énergétiques.

Le rapport PEB relatif au projet, établi par **Easy Primes SRL – Conseiller PEB agréé**, accompagne la présente demande et reprend les hypothèses de calcul ainsi que les performances des différentes parois et installations techniques projetées.

Dérogations sollicitées

1. Chambre située au quatrième étage avant

La première dérogation concerne une chambre située au quatrième étage, d'une superficie de 15,60 m². Celle-ci bénéficie d'une surface éclairante naturelle totale de 1,35 m², composée d'un châssis double ainsi que d'un œil-de-bœuf donnant sur le Boulevard Léopold II.

La surface éclairante disponible est inférieure à celle prescrite par le RRU pour une chambre de cette superficie. La configuration existante de la façade et de la toiture ne permet pas d'augmenter significativement les ouvertures sans intervention importante sur la composition du bâtiment.

2. Chambres situées dans le bâtiment annexe

Les chambres situées dans le bâtiment annexe présentent une superficie d'environ 13,50 m² par niveau. Elles disposent chacune d'une surface éclairante naturelle comprise entre 1,35 m² et 1,53 m², assurée par un châssis double ouvrant donnant sur la cour intérieure.

Les deux dérogations sollicitées concernent exclusivement les surfaces éclairantes naturelles de certaines chambres. Ces situations sont liées à la configuration existante du bâtiment, de ses façades et de ses ouvertures.

Les chambres concernées bénéficient néanmoins d'ouvertures existantes donnant sur le Boulevard Léopold II ou sur la cour intérieure, assurant un apport de lumière naturelle.

3. Crinoline et palier (Dérogations au RRU – Titre I, articles 4 et 6)

L'emplacement de la crinoline et des paliers a été défini en concertation avec les services d'incendie et de secours, afin de permettre à l'ensemble des occupants de bénéficier de deux possibilités d'évacuation en cas d'incendie. Ces aménagements tiennent compte de la configuration existante du bâtiment et des contraintes techniques liées à son intégration, tout en répondant aux exigences de sécurité incendie.

4. Maintien des volumes bâtis existants (Dérogation au PPAS)

Le projet prévoit de conserver les volumes bâtis existants, sans augmentation de ceux-ci, à l'exception de la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur de la façade arrière, afin de permettre la réorganisation intérieure du bâtiment et sa reconversion en logement collectif étudiant.