

Olivia Gustot
Architecte

**Demande de Permis de régularisation – Modification et création de nouvelles baies extérieures,
réaménagement d'espaces intérieurs, modification de sorties de secours et adaptation de
groupes de ventilation en toiture d'un établissement hôtelier**
Avenue de Stalingrad, 3-7 – 1000 Bruxelles

Note explicative

Par rapport au permis délivré le 28.03.23, portant la référence 04/SFD/1869099 et représentant la situation existante de droit, l'actuelle demande de permis porte sur la régularisation des travaux réalisés :

1. La modification et la création de baies extérieures (respectivement au rez de la façade avant et à l'entresol de la façade arrière)
2. Le réaménagement d'espaces intérieurs
3. La modification de sorties de secours au rez de chaussée (voir note explicative SIAMU)
4. L'adaptation de groupes de ventilation et climatisation en toiture

1. Modification et création de baies extérieures

Façade avant

Au rez-de-chaussée, deux baies sont modifiées et rendues plus étroites pour des questions de stabilité. En effet lors des travaux de démolition, il a été constaté que les travaux de gros œuvre réalisés par l'ancien propriétaire en 1992 étaient faits en dépit du bon sens. Les murs porteurs avaient une dimension insuffisante, les sens de portées changeaient d'un étage à l'autre etc. Cette situation de fait a obligé l'ingénieur en stabilité à la plus grande prudence quant à la modification d'éléments existants. Il a donc demandé au propriétaire de ne pas modifier la façade avant, n'étant pas à même de calculer la descente de charge.

Cette modification n'altère toutefois pas l'esthétique de la façade dont les baies respectent les travées des baies existantes aux étages.



Situation de droit



Situation projetée

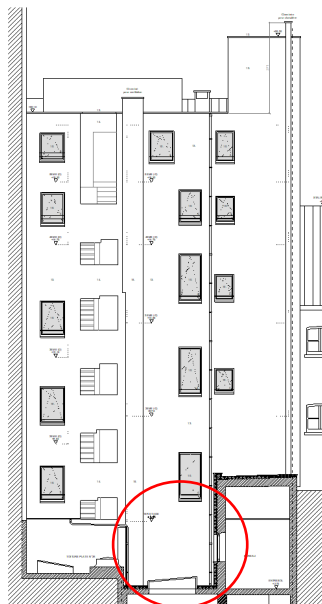
Le bossage au rez est également retravaillé afin d'harmoniser l'ensemble de la façade. La poutre apparente qui créait une rupture entre le rez et le reste des étages va être dissimulée. Les formes rectangulaires vont être légèrement prolongées pour étendre le bossage afin d'unifier le rez et l'entre-sol.



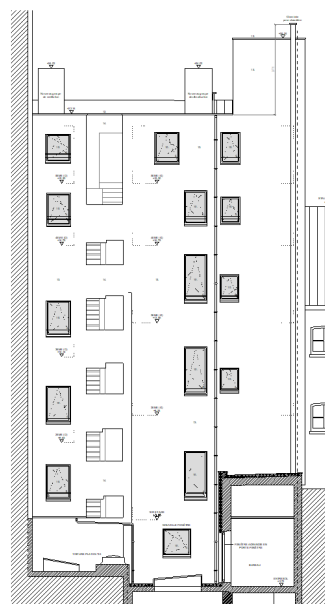


Façade arrière

A l'entresol, une nouvelle baie est créée dans le local bureau remplaçant l'ancien local de réserve de linge. La fenêtre latérale du local personnel (anciennement bureau) est agrandie jusqu'au sol pour devenir une porte-fenêtre (voir plans et réaménagement d'espaces intérieurs).



Situation de droit



Situation projetée

2. Réaménagement d'espaces intérieurs (voir plans)

Sous-sol

Durant les travaux, il a été remarqué que la chape existante avait été réalisée sur les débris provenant du chantier... Ceci explique la très petite hauteur sous plafond des sous-sols. Afin de permettre l'utilisation des sous-sols, tous les déchets (+/- 40cm d'épaisseur) ont été évacués et une nouvelle dalle réalisée.

L'escalier d'accès au sous-sol est transformé en quart-tournant permettant de créer un sas pour les locaux techniques. Le projet prévoit également le réaménagement de divers locaux (buanderie, bagagerie, local poubelles, réserve cuisine, etc...)

L'ascenseur est remplacé par un nouvel ascenseur desservant le sous-sol.

Rez-de-chaussée

Une nouvelle sortie de secours côté droit est réalisée dans un nouveau compartiment séparé de la zone de petit-déjeuner, permettant l'évacuation des occupants sans passage par cette zone. L'escalier existant menant à cette nouvelle sortie est donc dévié vers le nouveau couloir de sortie. L'emplacement de l'ancien escalier est utilisé en local poubelle.

Entresol

Les cloisons séparant les locaux bibliothèque/salon calme et salle de réunion ne sont pas réalisées, rendant l'espace de coursive/mezzanine bien plus ouvert, toujours en duplex avec le rez-de-chaussée.

Les locaux bureau et réserve sont intervertis, avec création et modification de baies de fenêtres en façade arrière (cfr point 1.2 de cette note), afin d'améliorer ces locaux en termes d'espace et de confort.

Du 1er étage au 4ème étage

Les chambres x2 et x3 en bout de couloir sont réunies et transformées en un dortoir séparé en deux zones de nuit, avec une zone sanitaire commune.

5ème étage

La chambre 52 est transformée en un dortoir avec zone sanitaire séparée.

Capacité

Concernant la capacité de l'hôtel, le nombre de chambre diminue, passant de 23 à 17 chambres. Le nombre d'occupants quant à lui augmente et passe de 71 à 95 personnes par la réalisation des dortoirs et de lits en mezzanine par endroits. La capacité maximum des dortoirs est de 12 personnes.

3. Modification de sorties de secours (voir note explicative SIAMU)

La situation projetée prévoit la modification de la sortie de secours droite, favorisant la prévention en matière de lutte contre l'incendie. Un couloir de sortie de secours permettant de relier l'escalier de secours arrière et la façade avant a été créé. Ces modifications sont décrites dans la note explicative SIAMU jointe au dossier.

4. Adaptation de groupes de ventilation et de climatisation en toiture

Après études, au niveau de la toiture, le grand groupe de ventilation prévu dans le précédent permis délivré en 2023 a été redimensionné et déplacé. Le projet prévoit également la pose d'un groupe de climatisation à ce niveau. Ces nouveaux aménagements permettent de ne pas réaliser la cheminée de ventilation extérieure en façade arrière mais d'intégrer les gaines de ventilation dans une gaine technique principale passant par l'intérieur de l'établissement (nouvelle sortie de gaine en toiture – voir plan) et également de réduire en longueur le groupe de ventilation initialement dessiné.

Règlementation et dérogations

Le présent projet déroge :

Au RRU, Titre 1 art.6§3 :

Les groupes de ventilation et de climatisation sont placés en toiture en dehors du volume de celle-ci. Ces derniers ne sont toutefois pas dérangeants au niveau visuel, étant en retrait de la façade avant, ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils sont également en retrait par rapport aux 2 voisins qui ne peuvent donc pas les voir non plus.