

## **Note explicative**

### **Contexte :**

Le projet concerne un immeuble mitoyen comprenant actuellement quatre unités de logement reconnues suivant les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Schaerbeek.

Les plans d'archives indiquent la répartition suivante :

- Sous-sol : caves et locaux techniques
- Rez-de-chaussée : une unité indépendante avec cuisine, un magasin, un atelier, et une petite cour comprenant une partie en pavés et une autre en pleine terre
- 1er étage : un appartement une chambre
- 2e étage : un appartement une chambre
- 3e étage : un appartement une chambre
- 4e étage : espace accessoire de grenier, mansarde et salle de bains

La situation de fait actuelle est la suivante :

- Sous-sol : caves et locaux techniques
- Rez-de-chaussée : bureau et espaces de stockage reliés à l'unité située au 1er étage ; la cour a été entièrement couverte
- 1er étage : appartement une chambre, connecté aux espaces du rez-de-chaussée
- 2e étage : un appartement une chambre
- 3e étage : un appartement une chambre
- 4e étage : un appartement une chambre, cet appartement est mentionnée à l'acte de base et d'achat (1995)

### **Objet de la demande :**

La présente demande de permis vise :

- La création d'un duplex de trois chambres regroupant le rez-de-chaussée et le 1er étage
- La requalification de la cour arrière, actuellement couverte, avec réintroduction d'un jardin planté en pleine terre
- La régularisation de l'appartement situé au 4e étage

Aucune augmentation du nombre de logements n'est envisagée. Le projet s'inscrit dans une démarche de valorisation du bâti existant, sans modification significative de ses éléments historiques. Il contribue également à une meilleure mixité typologique au sein de l'immeuble.

### **Description des travaux envisagés :**

#### **Duplex (rez-de-chaussée + 1er étage)**

Le projet prévoit la création d'un duplex regroupant le rez-de-chaussée et le premier étage. Ce nouvel aménagement vise à améliorer la qualité de l'habitat en proposant un logement familial de trois chambres, tout en maintenant une répartition cohérente des espaces jour/nuit.

Au **rez-de-chaussée**, considéré comme l'étage de nuit, seront aménagées trois chambres. La chambre/bureau existante en façade avant sera conservée, tandis que deux nouvelles chambres seront créées en façade arrière. Cet étage comprendra également une salle de bain, une salle de douche et un WC séparé, afin de répondre aux besoins d'un logement de cette taille. Un espace technique polyvalent, accessible à la fois depuis l'appartement et depuis le hall commun, servira de buanderie, de local vélo privatif ou de local de stockage, offrant ainsi une flexibilité d'usage.

Une intervention importante concerne la cour arrière, qui avait été entièrement couverte depuis plusieurs décennies (une couverture importante de la cour est déjà visible sur l'orthophotoplan de 1977. Le demandeur dispose par ailleurs des photos d'archives des années 1990 qui témoignent de

ce que l'entièreté de la cour était couverte à cette date). Le projet prévoit sa réouverture partielle afin de restaurer la surface de pleine terre présente dans la configuration d'origine. Le volume construit sur la partie autrefois pavée sera maintenu. Il s'aligne sur l'annexe existante en situation de droit depuis 1913. Il permettra d'y intégrer la troisième chambre, tout en respectant les proportions et l'organisation d'un logement familial confortable. Sur le volume conservé, une toiture verte semi-intensive sera aménagée. Cette intervention permettra d'améliorer les qualités végétales de la parcelle par rapport à la situation d'origine, en remplaçant une surface pavée par une surface végétalisée.

Au **premier étage**, les interventions sont très limitées afin de conserver l'ensemble des éléments architecturaux et les décors d'origine. Le projet consiste principalement à supprimer une ancienne salle de bain et un escalier intérieur trop raide, présents dans la situation de fait. Cette démolition qui ne porte atteinte à aucun élément architectural ou de décor permet d'augmenter le volume de cette pièce ainsi que d'installer un escalier confortable assurant la liaison avec l'étage inférieur.

Il est à noter que trois dérogations sont sollicitées pour cette unité. La première (art. 4 et 6 du titre I du RRU) concerne un léger dépassement du volume de la cuisine (environ 80 cm) par rapport aux plans d'origine. Ce petit dépassement date probablement de la construction de l'immeuble, en témoignent les matériaux mis en œuvre et leur intégration dans la façade arrière (il est en tout cas visible de manière continue sur les orthophotoplans). La seconde porte sur le volume de la chambre principale, qui dépassera le profil mitoyen le plus profond (2,4 m). Toutefois, cette extension n'aura aucun impact négatif sur les propriétés voisines. De plus, le remplacement de la surface pavée par une toiture verte semi-intensive contribue à limiter le réchauffement d'intérieur d'îlot, en apportant une surface végétalisée à la place d'un revêtement minéral. Il est de bon aménagement enfin qu'un appartement qui présente des pièces de séjour de +/- 100 m<sup>2</sup> puisse disposer de 3 chambres. Une telle répartition est équilibrée et permet de répondre aux objectifs communaux et régionaux de création et maintien de logements familiaux. La troisième concerne la taille de cuisine existante (de 7,94m<sup>2</sup> au lieu de 8m<sup>2</sup>), cette dérogation n'as pas d'impact sur la qualité du logement et permet de conserver la structure d'origine.

#### Appartement (4<sup>e</sup> étage)

Nous avons, au 4<sup>e</sup> étage, un appartement existant très qualitatif. Il se compose d'un grand espace de vie avec cuisine ouverte, ainsi que d'un espace de nuit comprenant un hall reliant la chambre principale à la salle de bain, avec un WC séparé. Nous disposons également d'une mezzanine abritant plusieurs espaces de stockage.

Pour ce projet, nous prévoyons quelques petites adaptations afin d'assurer sa régularisation :

- Installation d'une porte dans le hall de nuit, afin d'éviter que la porte des toilettes ne donne directement sur l'espace de vie.
- Augmentation de la lumière naturelle dans la chambre grâce à l'ajout d'une fenêtre de toit plus grande.

Ces interventions permettront d'obtenir un appartement conforme aux normes d'habitabilité en vigueur (superficie minimale, éclairage naturel, hauteur sous plafond, etc.). Une seule dérogation est envisagée concernant le WC, dont la profondeur actuelle est de 110 cm au lieu des 120 cm requis. Bien que la taille de la salle de bain permette d'y installer un WC, nous estimons que cette dérogation mineure est acceptable, car elle permet de conserver des espaces de qualité. En outre, ce WC apparaît déjà sur les plans de 1913 : il est donc présent dans cette configuration en situation de droit depuis plus de 110 ans.

Une dernière dérogation est demandée concernant l'article 42 du titre I du RCU, en raison de l'absence de portillon, bien que la clôture existante soit d'origine. Ledit portillon n'est pas présent sur les plans de 1913. Vous trouverez ci-dessous une photo datant du début des années 1970, prise par l'association Sint-Lukasarchief, chargée par l'agglomération bruxelloise entre 1972 et 1975 d'établir le premier inventaire patrimonial bruxellois, où l'absence de portillon est également confirmée.



Schaarbeek, Eugène Demolderlaan 105  
1913, arch. J. Diongre

## **Description des mesures de prévention incendie :**

Les travaux nécessaires à la prévention du risque d'incendie sont considérés comme une priorité par la copropriété. Le bâtiment concerné présente plusieurs éléments architecturaux d'époque, notamment des plafonds moulurés et un plancher en bois massif ancien, encore bien conservés (voir dossier photographique). Ces éléments constituent un patrimoine bâti remarquable dont la préservation est souhaitée. Cela limite fortement la possibilité d'intégrer certains dispositifs tels que des faux plafonds coupe-feu ou des planchers ignifugés, sans compromettre l'intégrité architecturale du lieu.

Plus précisément, les plafonds existants sont constitués du plafonnage traditionnel de l'époque (lattis cloué sous solives + plâtre de 20 à 30 mm), dont la résistance au feu est estimée entre EI30 et EI60. Dans cette configuration, et afin de tendre vers un niveau de sécurité équivalent à EI60, il a été proposé d'installer une détection incendie renforcée. Celle-ci comprend 11 détecteurs de fumée (10 sans-fil et 1 filaire), répartis dans les logements, les paliers, les circulations et les zones techniques. Le système est centralisé et certifié conforme aux normes en vigueur, avec alimentation de secours autonome, une sirène extérieure avec signal lumineux, des claviers de commande à chaque niveau et une transmission à distance via une liaison sécurisée. Le dispositif peut également être relié à un service de télésurveillance actif 24h/24, avec maintenance annuelle assurée par un installateur agréé. Cette solution vise à permettre une alerte précoce et une intervention rapide, dans un esprit de complémentarité avec les autres dispositifs passifs prévus.

Par ailleurs, dans le but de conserver la porte d'origine donnant accès au local technique du rez-de-chaussée du duplex (voir plans, mention « porte à conserver ») et l'esthétique de l'entrée cochère d'origine, des aménagements spécifiques sont envisagés : une porte intérieure EI30 entre ce local et l'appartement sera placée, et les parois séparatives de ce local seront EI60.

Les autres mesures de compartimentage prévues dans le projet incluent :

- Deux cheminements d'évacuation pour chaque unité.
- Les logements seront séparés par des parois verticales EI60.
- Les portes coupe-feu d'accès aux appartements seront EI30.
- Les gaines techniques seront munies de parois EI60, ainsi que de trappes et portillons d'accès de classe EI60.

Conscients des exigences liées à la sécurité incendie, les maîtres d'ouvrage ont cherché à concilier au mieux la réglementation avec la préservation du caractère historique du bâtiment. Dans cette optique, des dispositifs de compartimentage conformes ont été intégrés là où cela était possible, et des mesures compensatoires (détection renforcée, alerte à distance, etc.) ont été proposées pour les zones plus sensibles. Ces choix ont été faits dans un esprit de bonne foi, avec l'objectif d'assurer un niveau de sécurité aussi proche que possible des exigences en vigueur, tout en respectant les contraintes patrimoniales. Nous restons bien entendu ouverts à toute remarque ou recommandation complémentaire du SIAMU.

Bruxelles, 01 août 2025