

LUISELLA PAVAN
Drève Aurélie Solvay, 1

1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE

Bruxelles, 10/06/2022

Vos réf. : Votre demande du 07/04/2022

Nos réf. : **T.2022.0317/1**

A rappeler s.v.p.

Personne à contacter : Architecte G. de Valeriola
guillaume.devaleriola@firebru.brussels
+3222088197

Madame, Monsieur,

Concerne : Demande de permis d'urbanisme
Division d'une maison unifamiliale en 4 unités de logement

1. Composition du dossier

1.1. Localisation géographique

Rue Victor Lefèvre 60, 1030 Schaerbeek

1.2. Demandeur

LUISELLA PAVAN
Drève Aurélie Solvay, 1
1150 Woluwe-Saint-Pierre

1.3 Architecte

CRADDOCK RICHARD
Boulevard du Souverain, 348
1160 Auderghem

1.4 Annexes

Intitulé	Quantité	Daté du	Cacheté le	Remarque
Plan A3	6		04/04/2022	

2. Cadre et objectif.

2.1. Type de demande

concernant un bâtiment existant ou une activité en cours

2.2. Réglementation

L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle supérieure ou égale à 10 m et inférieure à 25m, il doit tendre à répondre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 (modifié par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2016) – Annexes 1, 3/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

Les parties nouvellement construites du bâtiment doivent répondre aux spécifications techniques reprises dans ce même arrêté.

3. Description de la demande.

La demande porte sur la division d'une maison unifamiliale en 4 unités de logement. Il s'agit d'un bâtiment moyen (-1 R +3 +mezzanine de rangement) qui se constitue comme suit :

- R-1 :
 - Partie inférieure du logement n°1 (duplex de deux chambres).
 - Cave du logement n°3.
 - Cave commune.
 - Local compteurs.
- Entresol : Partie intermédiaire du logement n°1 (chaufferie et stockage).
- R0 (bel-étage) : Partie supérieure du logement n°1.
- R+1 : Logement n°2 (appartement 1 chambre).
- R+2 : Logement n°3 (appartement 1 chambre).
- R+3+mezzanine : Logement n°4 sous combles (studio).

Le demandeur indique que le bâtiment possède des éléments architecturaux tels que des moulures et des portes d'origines

4. Mesures de prévention prévues ou déjà prises.

- Porte coupe-feu EI₁ 30 sollicitée à la fermeture :
 - Local compteurs gaz (aéré directement vers l'extérieur).
 - Chaufferie du logement n°1.
 - Porte qui sépare le R0 de la cave commune.
- Porte coupe-feu EI₁ 30 non sollicitée à la fermeture :
 - Entrée des logements n°1, 3 et 4.
- Éclairage de sécurité dans les communs.
- Signalisation et pictogrammes réglementaires dans la cage d'escalier.
- Extincteur sur chaque palier (type non précisé).

- Couverture anti-feu dans chacune des cuisines.
- Détecteurs de fumée ponctuels (Dans chaque logement, de la chambre jusqu'à la porte d'entrée).

5. Conclusion finale.

Le Service d'Incendie peut émettre un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section "Motivation" du présent rapport.

6. Motivation.

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes:

1. Les **dispositions de sécurité** reprises sur les plans et décrites ci-avant doivent être **respectées**.
2. Les **éléments notés R, E, I**, ou EI dans le présent rapport doivent être **conformes** à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007-Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet arrêté royal datant du 12.07.2012 (art. 25).
3. L'**appartement aménagé sous toiture** doit disposer d'un châssis de fenêtre battant ouvrable en façade avant de dimensions suffisamment grandes pour permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier. La largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 80 cm, sa surface étant d'au moins 1 m². La distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 100 cm. La hauteur d'allège de la baie doit être de maximum 110 cm de manière à ce que tous les occupants puissent évacuer par cette voie aisément.
4. Les **parois de la cage d'escalier** desservant tous les niveaux de l'immeuble doivent présenter min **REI 60** selon l'arrêté royal du 07 décembre 2016 - Normes de Base modifiées, y compris les parois du chemin d'évacuation au niveau d'évacuation.
5. Si les **escaliers** sont **en bois**, ceux-ci peuvent être acceptés si leur face inférieure est pourvue d'un élément de construction présentant une résistance au feu EI30.
6. Les **unités de logement** doivent être **séparées** entre elles et du reste du bâtiment par des parois, sols et plafonds d'une résistance au feu EI60 minimum. L'accès est assuré par des portes d'une résistance au feu EI₁ 30.
 - Les logements ne doivent pas seulement être séparés les uns des autres mais bien compartimentés coupe-feu EI60.
 - Le logement n°2, situé au premier étage, doit posséder une porte coupe-feu EI₁ 30, la proposition du sas, indiquée dans la note explicative, est acceptée.
7. Les **traversées de parois** ne peuvent pas altérer le degré de résistance au feu exigé pour ces éléments de construction.
8. Les parois des **gaines techniques** doivent présenter EI 60 et leurs trappes ou portillons d'accès de classe EI₁ 30.
9. Une **baie de ventilation** débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, **doit être prévue** au sommet de la cage d'escalier. Cette baie est normalement fermée; la commande de son dispositif d'ouverture et de fermeture est manuelle et placée bien visible au niveau d'évacuation. Il y a lieu de se référer pour la réalisation de cette baie de ventilation à la NBN S 21 208-3.
10. Les **extincteurs portatifs** prévus, doivent être à eau de 6 litres de type AB, à raison d'un appareil par niveau dans les parties communes. Ces extincteurs doivent être bien visibles, accrochés au mur et être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien annuel.
11. Nous recommandons que les détecteurs prévus dans le duplex soient des **détecteurs de fumées interconnectés**, avec au minimum un dispositif par niveau du **duplex**.

12. Les **installations électriques** doivent être **vérifiées** par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées.

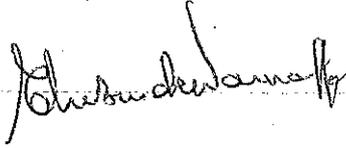
13. Les **installations de chauffage**, non reprises sur les plans, doivent répondre à la réglementation en vigueur.

7. Remarques.

La **porte à rue** située au rez-de-chaussée de l'immeuble ne peut comporter de verrouillage empêchant l'évacuation. Un éventuel dispositif de verrouillage au moyen d'un cylindre à bouton intérieur est toutefois acceptable.

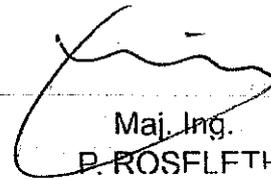
Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier-Chef de Service



T. du Bus de Warnaffe

Attaché de prévention



Maj. Ing.
P. ROSFLFTH

Architecte G. de Valeriola

• Note Explicative des Actes et Travaux projetés •

Demandeur Luisella Pavan
Adresse du Bien
Rue Victor Lefèvre 60, 1030 Schaerbeek
Numéro de cadastre C223

Objet

Demande d'un permis d'urbanisme de régularisation pour la division d'une maison de rapport (3 appartements) en 3 appartements et 1 studio.

Situation

Le bâtiment, conçu en 1909 par Hektor Van de Velde, se trouve Rue Victor Lefèvre 60 à 1030 Schaerbeek dans une zone d'habitation à prédominance résidentiel. Située entre deux mitoyens, l'habitation n'est pas comprise dans un permis de lotir.

L'édifice est repris dans la zone du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire. Il y est mentionné comme un bâtiment de classe 3 repris dans l'ilot n°71A (p.103). Cette classe reprend des immeubles présentant des dualités architecturales intéressantes. Les façades et les toitures doivent donc être conservées au mieux.

Le bâtiment est également présents dans l'inventaire du patrimoine architectural de la région Bruxelles-Capital (Irismonument) sous l'identifiant 21023. La construction est catégorisée comme étant une maison bourgeoise assimilée au style art nouveau et éclectique.

« La composition de la façade est asymétrique. La travée principale est inscrite dans une grande arcade à arc surbaissé. La façade possède 3 niveaux en brique jaune rehaussés de briques bleu foncée ou blanches, et de pierre bleue. Des représentations allégoriques des quatre saisons et motifs végétaux figurent sur la façade. »

La maison a, en premier lieu, été unifamiliale et habitée pendant plus de 30 ans par ses premiers propriétaires. Deux générations ont ensuite hérité du bâtiment. Il a finalement été vendu en 1976 à Mr Jeremy Woolfe, décédé en 2019. Son épouse, Mme Luisella Pavan, est l'usufruitière actuelle du bâtiment.

Il semblerait que la maison unifamiliale ait été transformée en immeuble de rapport dès 1939, en témoigne le projet d'extension de cette même année qui avait pour but l'ajout d'une cuisine et d'une salle-de-bain au premier étage. Il est probable que ces travaux aient eu pour but de créer plusieurs unités d'appartements au sein du bâtiment. De plus, il est certainement possible que les héritiers sur deux générations n'ont jamais habité rue Victor Lefèvre ; pour preuve la mention de leur commune de domicile dans l'acte de vente de 1976.

Cependant, il est difficile de vérifier ces faits. Ce qui est certain c'est qu'au moment de la vente du bâtiment à Mr Jeremy Woolfe, en 1976, trois locataires habitaient dans le bâtiment, chacun disposant d'un étage privatif (un appartement au rez-de-chaussée, un

autre au premier étage et un dernier au deuxième étage). La partie sous les combles n'était alors pas habitée.

Après la vente, Mr Woolfe a lui-même résidé dans l'édifice avant de le diviser selon le découpage antérieur. Le propriétaire s'est rendu compte que le 4^{ème} étage, sous les combles, disposait d'un espace assez spacieux pour en faire un logement. Le bâtiment est passé de 3 à 4 unités. Ces dernières ne dénaturent en rien les façades et la toiture, inventoriées au patrimoine architectural bruxellois.

Depuis 2003, il y a 4 compteurs d'électricité reliés chacun à une unité d'habitation.

Motifs et étendus de la transformation

Le motif de la demande est une régularisation d'un permis d'urbanisme. En effet, seules 3 des 4 unités d'habitation sont déclarées (Les 3 unités : rez-de-chaussée et sous-sol, premier étage et deuxième étage). La surface importante de la maison se prête à être divisée en 4 logements. Le bâtiment comporte 4 niveaux, il est donc simple de diviser celui-ci en 4 ; l'espace sous les combles étant assez spacieux pour accueillir également un logement. Aussi, la division en appartement ne gâche en rien l'architecture de qualité inventoriée au patrimoine architectural bruxellois ; la façade et la toiture ont été et seront conservées. Des cloisons sont ajoutées afin de répondre à la réglementation et de séparer clairement les différentes unités.

Le premier logement se situe au rez-de-chaussée, au niveau -1 et -2. Il se compose d'une chambre et d'un jardin en rez-de-chaussée.

La deuxième unité se trouve au premier étage et est composée d'une seule chambre.

Le troisième logement se localise au 2^{ème} étage est constitué d'une cuisine/salle-à-manger, d'une chambre et d'un espace extérieur privé.

Enfin, le dernier étage est un studio dans les combles. Il comporte une cuisine/salle-à-manger, une chambre et une mezzanine. Cette dernière n'est pas habitable et est un espace de stockage privé.

Deux balcons/espaces extérieurs (2^{ème} et 3^{ème} étage) sont rendus accessibles à tous les locataires des logements.

Le bâtiment abrite également une cave commune accessible depuis le rez-de-chaussée.

Conception du projet en matière de lutte contre l'incendie

Le bâtiment possède des moulures et des portes d'origine de grande qualité. De ce fait, nous souhaitons envisager des mesures compensatoires afin de conserver ces moulures et portes.

1. Evacuation

Les habitants des unités ont la possibilité d'évacuer via la circulation commune de l'immeuble. Chaque unité de logement a également accès à une fenêtre droite en façade. Le chemin d'évacuation des circulations communes est balisé par un éclairage de sécurité.

2. Compartimentage

Chaque unité de logement est clairement délimitée. Des parois verticales sont ajoutées afin de répondre à la réglementation et de séparer les différentes unités.

Le bâtiment possède des moulures et des portes d'origine de grande qualité. De ce fait, nous souhaitons envisager des mesures compensatoires afin de conserver ces moulures et portes. Les parois de la cage d'escalier n'ont donc pas toutes une valeur REI 60.

Nous souhaitons conserver les portes du rez-de-chaussée et du premier étage d'origine dans un but patrimonial. Il est éventuellement possible de construire un sas ou une paroi EI60. Ces solutions sont à envisager en concertation avec le service prévention. Des portes coupe-feux sont installées aux entrées des autres unités de logement.

3. Désenfumage du chemin d'évacuation

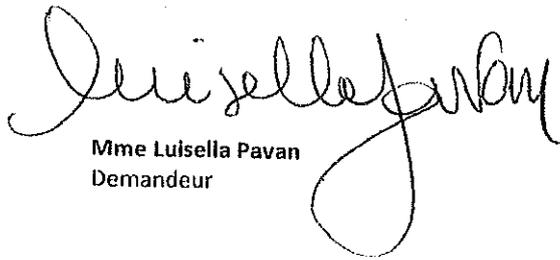
Il est impossible de placer une baie de ventilation au sommet de la cage d'escalier car les combles sont aménagés. Une fenêtre pourrait éventuellement être placée en façade. Cette solution est à envisager en concertation avec le service prévention.

4. Moyens d'extinction

Des extincteurs sont placés dans la circulation commune, aux paliers. (Voir plans)
Des couvertures anti-feu sont placées dans la cuisine de chaque unité de logement.

5. Détecteurs de fumé

Les détecteurs de fumée sont placés dans chaque appartement sur le chemin d'évacuation depuis la porte des chambres jusqu'à la porte d'entrée.



Mme Luisella Pavan
Demandeur

Mr Richard Craddock
Architecte