



[ ZYGURAT ]  
*Architecture*

**NOTE DESCRIPTIVE**  
(annexée à la demande de permis d'urbanisme)

Marc Rouserez Architecte Architecte  
Conseiller PEB 1006893  
10 Rue Courte, 1082 Bruxelles  
Tel. + Fax.: 02/772.51.55.

Date : 12.04.2016.

---

Concerne : demande de permis d'urbanisme – exhausse et travaux de rénovation en toiture pour 1 classe-atelier, sis rue des Alliés 315 à 1190 Forest (cadastré section A, n° 40 n 7).

Référence : 10.09-ISJ

---

1. Objet de la demande :

La demande concerne une exhausse en remplacement d'un local couvert d'une toiture à double pente, dont les parties en bas de pente sont peu utilisables.

Cette exhausse concerne l'aile latérale droite au 2<sup>ème</sup> étage, côté cour, et son retour vers la cage d'escalier arrière ; une extension est prévue vers la cour.

La toiture de l'aile droite du bâtiment, côté rue, est rénovée : la couverture de toiture est remplacée.

L'ensemble des locaux étendus ou rénovés est mis en conformité aux exigences de la PEB.

Les classes-ateliers sont destinées à des cours pratiques de plafonnage, carrelage, etc..., prodigués au sein de l'Institut St Joseph d'enseignement technique asbl.

Les travaux concernent également une mise en conformité de ces espaces et de la cage d'escalier en arrière bâtiment vis-à-vis des normes en matière de sécurité incendie, notamment la mise en place d'un escalier de secours desservant la classe-atelier du 1<sup>er</sup> étage de l'aile arrière (fond de cour).

2. Contexte Spatial des travaux envisagés :

2.1 Aspect réel et situation du lieu où les travaux sont envisagés :

- \* Plan régional d'affectation du sol : affectation du sol : le bien qui fait l'objet de l'extension/rénovation est situé en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public. Il est situé dans un îlot composé d'habitations et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, notamment une autre école donnant sur la rue de Mérode et la rue Pierre Decoster.
- \* Situation existante de fait : le bâtiment de gauche au n°323 (cad. n°40R11), dont le bâtiment d'arrière cours est contigu à l'aile arrière du bâtiment du n°315 est repris au plan en tant qu'industrie.
- \* l'intérieur d'îlot est peu verdurisé ;
- \* Situation existante de droit : le bien n'est ni classé, ni inscrit sur une liste de sauvegarde, ni situé dans une zone de protection particulière ;
- \* Le bâtiment est situé dans un périmètre de protection accrue de logement.

## 2.2 Données zonale du bien :

Le bâtiment faisant l'objet de la demande est cadastré n°1<sup>ère</sup> division, section A/1 n° 40 n7.

## 2.3 Conformité et compatibilité de la demande avec le contexte légal et spatial :

### 2.3.1. Aspect technique

La demande fait suite à un double constat de la part du demandeur :

- 1) une demande accrue d'inscription d'élèves au sein de l'établissement et le manque de place qui permettrait de répondre favorablement à cette demande;
- 2) le mauvais état de la toiture de l'aile arrière du bâtiment scolaire et de la structure qui la soutient qui nécessite des travaux de rénovation.

En outre les couvertures de toiture de l'aile latérale droite nécessitent également des travaux de rénovation.

Les travaux envisagés répondront à d'autres exigences qui ne sont pas liées à la demande de permis d'urbanisme, comme :

- 1) la mise en conformité vis-à-vis de la sécurité incendie ;
- 2) la mise en conformité vis-à-vis de la PEB. A ce titre, la chaufferie est entièrement rénovée.

L'exhausse ne perturbe pas l'intérieur d'îlot :

- la parcelle voisine, à droite, appartient à l'Institut.
  - le fond de l'aile latérale droite concernée n'est pas directement mitoyen (l'arrière du volume est en retrait par rapport à la limite mitoyenne arrière avec la parcelle n° 40 n 9 du n°21 de la rue Pierre Decoster). L'arrière de cette parcelle est bâti de constructions non occupées, et de garages.
- Pour information, le recul entre le bâtiment à rue de cette parcelle et le bâtiment arrière de l'Institut est de 40 m. Le volume neuf ne gêne donc ni la vue ni l'ensoleillement de cet immeuble et ses logements.

Côté rue, le raccord de l'exhausse et de la toiture rénovée, au pignon du bâtiment existant - plus élevé - appartenant à l'Institut est inférieur au faîte de la toiture existante rénovée.

- Le matériau de couverture verticale de l'exhausse en zinc prépatiné « quartz-zinc » sélectionné, outre pour des questions de pérennité, a été choisi pour qu'il se fonde avec le ciel. Les murs mitoyens latéraux sont couverts du même matériau.
- En toiture, un complexe végétalisé extensif couvre l'ensemble de l'exhausse.

La couverture de toiture de l'aile droite du bâtiment côté rue, est remplacée par une couverture en tuile de terre cuite rouge, type tempête, matériau traditionnel de couverture de toiture en Région Bruxelloise.

L'ajout d'un escalier de secours extérieur, en aluminium, dans l'angle de la cour intérieure de l'Institut est rendu nécessaire pour des questions de sécurité incendie.

### 2.32 Aspect social

La demande de permis d'urbanisme de la part du Pouvoir organisateur participe au développement social du quartier et à l'amélioration de la qualité de vie par le renforcement de la mixité des fonctions sociales. La dynamique affichée par le Pouvoir organisateur cadre parfaitement avec celui du contrat de quartier Saint Antoine précédemment initié et mené à terme.

Le renforcement du caractère scolaire du quartier répond à une logique de quartier historiquement bien présente depuis plusieurs décennies. Le caractère même du type d'enseignement, technique et sous le

régime de discrimination positive, répond d'une part aux objectifs du contrat de quartier cité et d'autre part à l'identité technique et industrielle du quartier, qui est marqué notamment par les anciennes brasseries Wiels rénovées en musée d'Art contemporain (le Wiels) et le centre culturel de la commune de Forest.

Pour le demandeur, Marc Rouserez , Architecte.