

## ANNEXE N°25 : Plans

### Projet Realex

Rue de la Loi \_ 1040 Bruxelles  
Demande de Permis d'Urbanisme amendée

Maison sise 91 Rue de la Loi



Remarque : voir également les plans de la situation existante et de la situation après travaux, joints en annexe n° 4 à la demande de PU amendée.

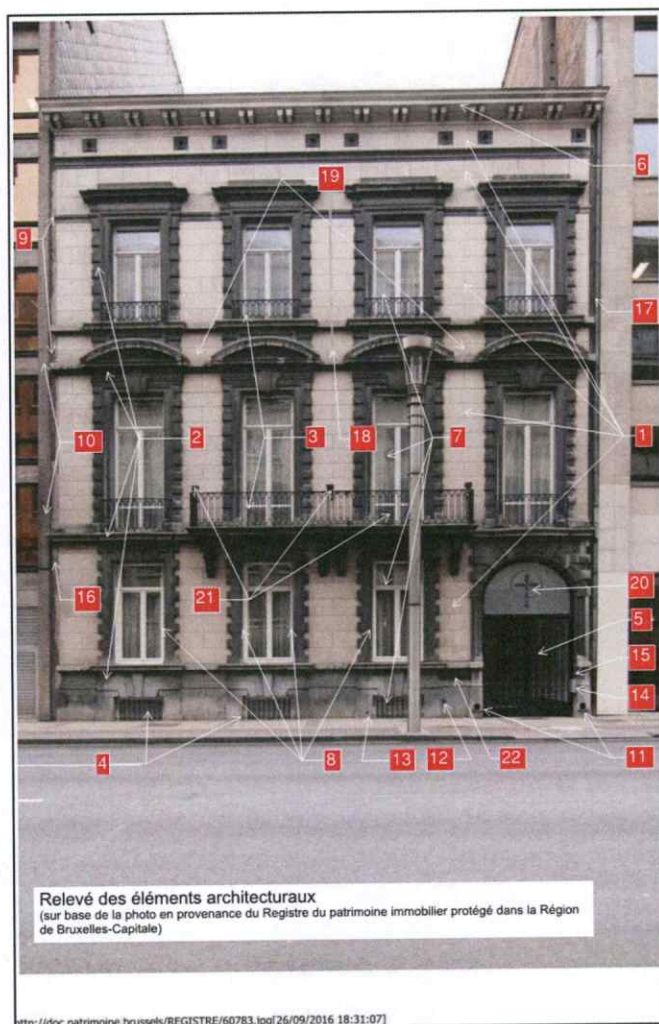
PH/22AJ

## TABLE DES MATIERES

Table des matières .....	2
A. Plans façade classée .....	3
1. Relevé précis des éléments architecturaux .....	3
2. Les détails d'exécution .....	4
B. Plans de la partie non classée .....	12
1. Relevé précis des éléments architecturaux (voir légende ci-dessous) .....	12
1.1. La toiture .....	15
1.2. La façade arrière .....	15
1.3. L'intérieur de la maison .....	15
2. Les détails d'exécution .....	15
2.1. La toiture .....	15
2.2. La façade arrière .....	15
2.3. L'intérieur de la maison .....	15

## A. Plans façade classée

### 1. Relevé précis des éléments architecturaux



#### Situation actuelle (2018)

1. Pierre de Lens
2. Pierre bleue
3. Balustrades
4. Grille en soubassement
5. Porte cochère en acier
6. Corniche en bois
7. Châssis en bois avec double vitrage clair
8. Volets pliants en bois (masqués dans l'encadrement de la baie)
9. Bord du mur mitoyen fini avec un cimentage sur toute la hauteur
10. Élément en béton architectural de finition du mur mitoyen et appartenant à l'immeuble voisin
11. Décrottoirs

12. Cassolette de façade
13. Plaque métallique ovale (inscription raccordement)
14. Boîte aux lettres
15. Boîtier de contrôle d'accès
16. Tîrefond en acier
17. DEP en zinc
18. Mât de drapeau
19. Fixations de deux mâts de drapeaux démontés

#### Éléments non existants dans la situation actuelle (par rapport au registre visuel du Patrimoine)

20. Décor sur la vitre de la porte cochère enlevé
21. Appareils d'éclairage démontés
22. Plaque de finition de la boîte aux lettres démontée

## 2. Les détails d'exécution

### a. La réalisation du raccord entre la maison avec sa façade classée et le nouvel immeuble.

Dans le projet initial, le nouveau volume de raccord présentait une architecture cherchant à retrouver le rythme des baies vitrées présentes sur la façade classée. Au droit de la jonction avec le mitoyen, le raccord était constitué d'une partie verticale en retrait dont la face latérale (sur le mitoyen) était habillée d'une pierre rappelant celle présente sur la façade classée, cet habillage en pierre revenant sur le bord de la façade classée pour se raccorder à celle-ci. Voir à ce sujet les figures 1a, 2a et 3a ci-dessous.

Dans le projet amendé, tenant compte des recommandations de l'étude d'incidences et de l'alternative « Conférences » mise en œuvre, l'architecture du volume de raccord s'adapte à celle de l'immeuble Centre de Conférence et est simplifiée de manière à ne pas rentrer en concurrence avec la façade classée tout en assurant une transition équilibrée entre les nouvelles constructions et cette façade. Ce volume est traité comme un élément charnière

La jonction entre ce volume de raccord et la façade de la maison, qui dans le projet initial était en recul et formait un creux, est réaligné sur le même plan que la maison de manière à privilégier un aspect de continué. Néanmoins à l'approche du mitoyen, un élément vitré vertical assure une transition « douce » entre ce volume et la façade classée. Cet élément vitré est réalisé en très léger retrait de manière à pouvoir réaliser le raccord sur le côté latéral du mur mitoyen, de telle sorte qu'il n'entraîne aucune intervention sur la façade classée

Il est constitué par un profil discret en aluminium thermolaqué appliqué sur la tranche latérale du mitoyen

Le résultat ainsi obtenu contribue à préserver le caractère original de cette construction existante en tant que « maison mitoyenne »

Voir à ce sujet les figures 1b, 2b et 3b ci-dessous.



Figure 1 a : Projet initial - Élévation de la zone de raccord entre le nouvel immeuble et la façade classée

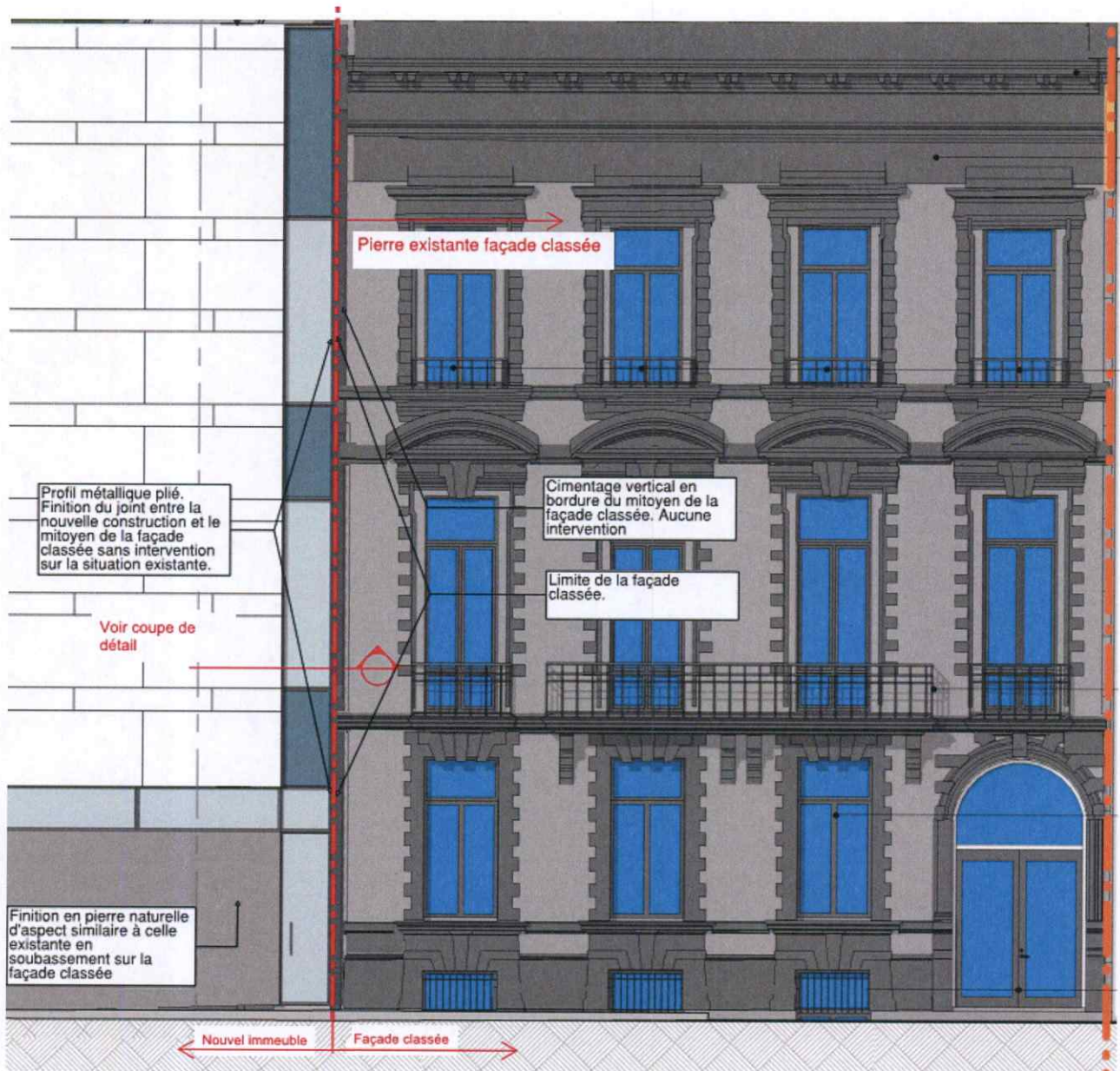


Figure 1 b : Projet amendé - Élévation de la zone de raccord entre le nouvel immeuble et la façade classée

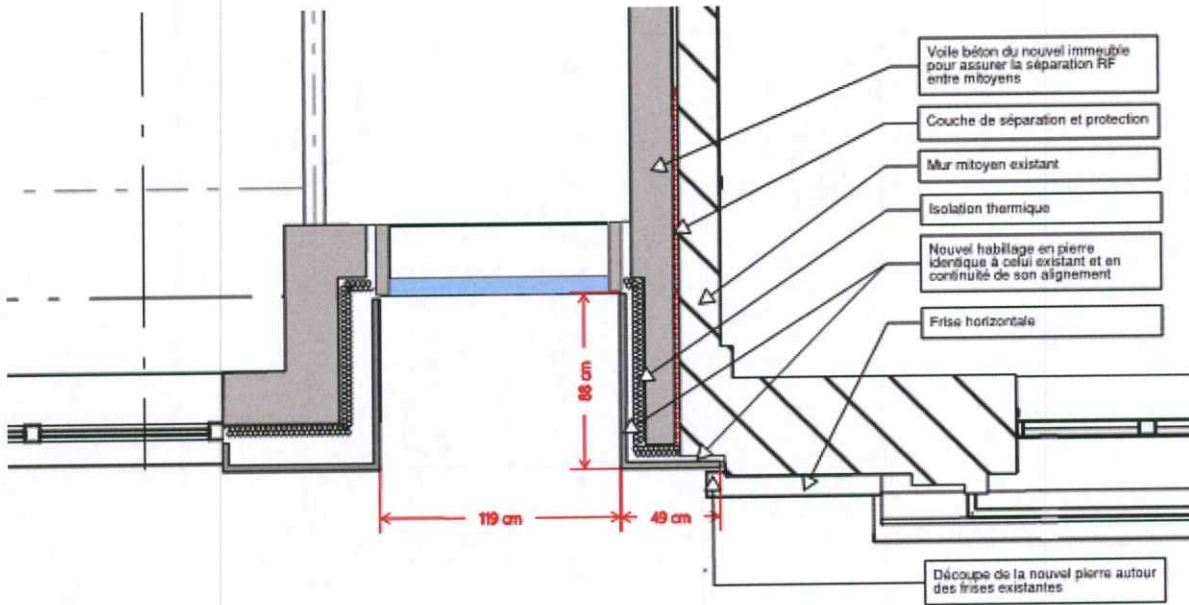


Figure 2 a : Projet initial - Coupe de détail

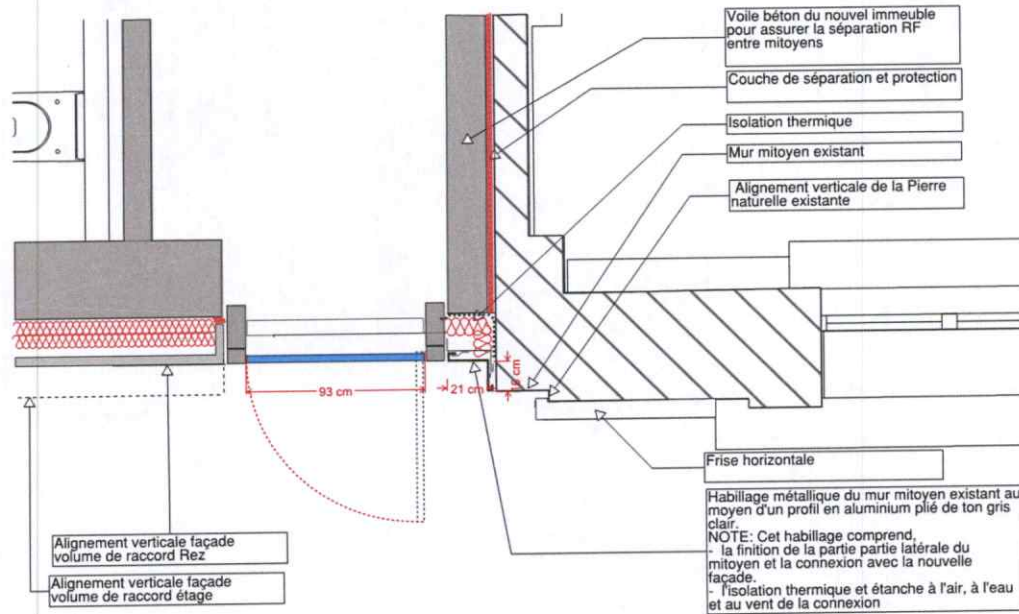


Figure 2 b : Projet amendé - Coupe de détail

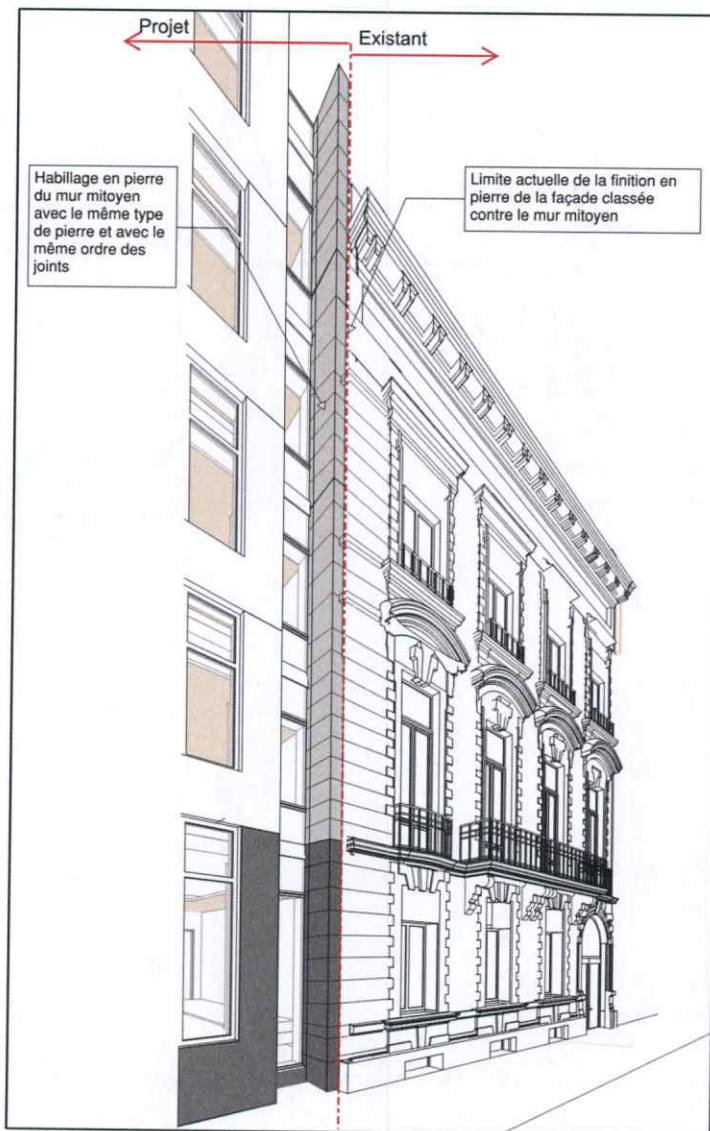


Figure 3 a : Projet initial - Creux de connexion entre volumes



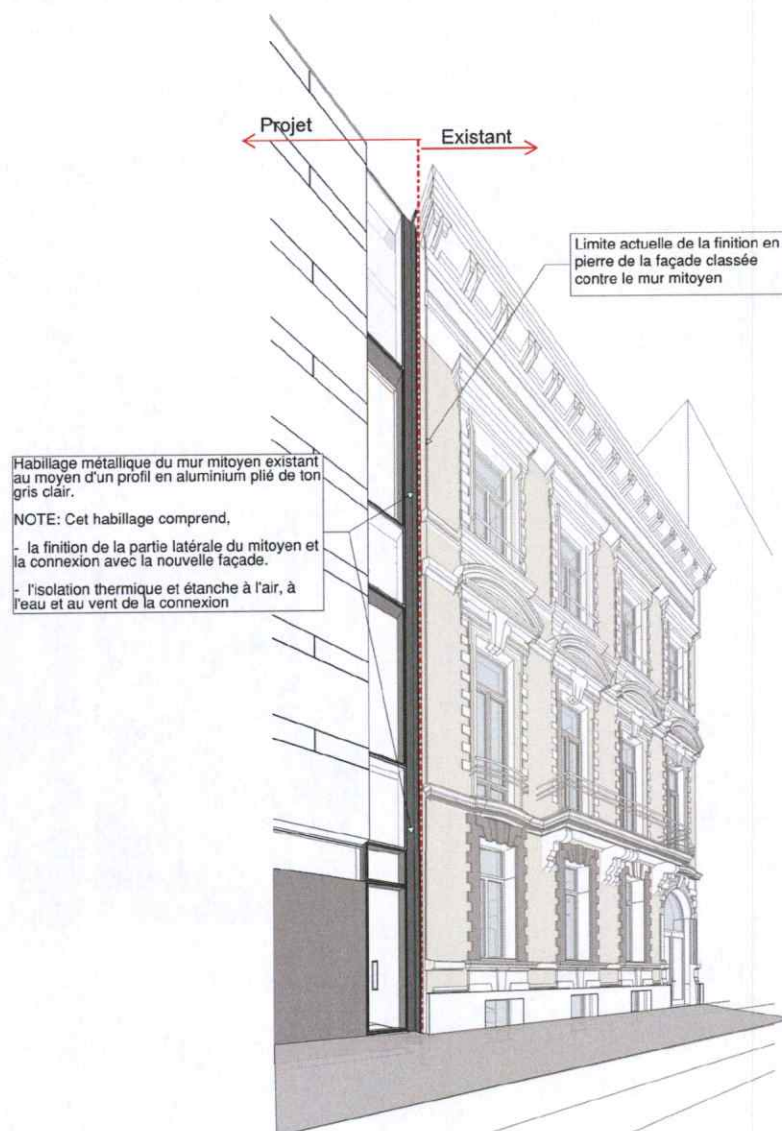


Figure 3 b : Projet amendé - Creux de connexion entre volumes

b. Le remplacement à l'identique des châssis vitrés de la façade classée.

Pour donner suite aux résultats de l'étude acoustique signalée au point C de l'annexe 23 « Note d'intention concernant la partie non classée », il est conseillé d'améliorer l'isolation acoustique des façades donnant sur la rue de la Loi.

Le projet initial prévoyait un système de doublage des châssis existants par des nouveaux châssis intérieurs. (voir figure 4 a). Suivant les recommandations de l'étude d'incidence, cette solution impliquerait le placement de vitrage réfléchissant dans les châssis existants extérieurs afin de masquer cette doublure qui aurait un impact visuel sur la façade classée. Il est à noter que les châssis existants ne sont pas d'origine et date des années septante.

Le projet amendé prévoit dès lors le remplacement de ces châssis, par des châssis identiques présentant les performances thermiques et acoustiques requises. Ce remplacement de châssis à l'identique n'affecte pas la façade classée et ne constitue pas une intervention sur celle-ci au sens de l'article 177, §2 du COBAT (ancienne version).

Ces châssis seront en bois de dimension et sections identiques à ceux existants tel que schématisé sur la figure 4 b.

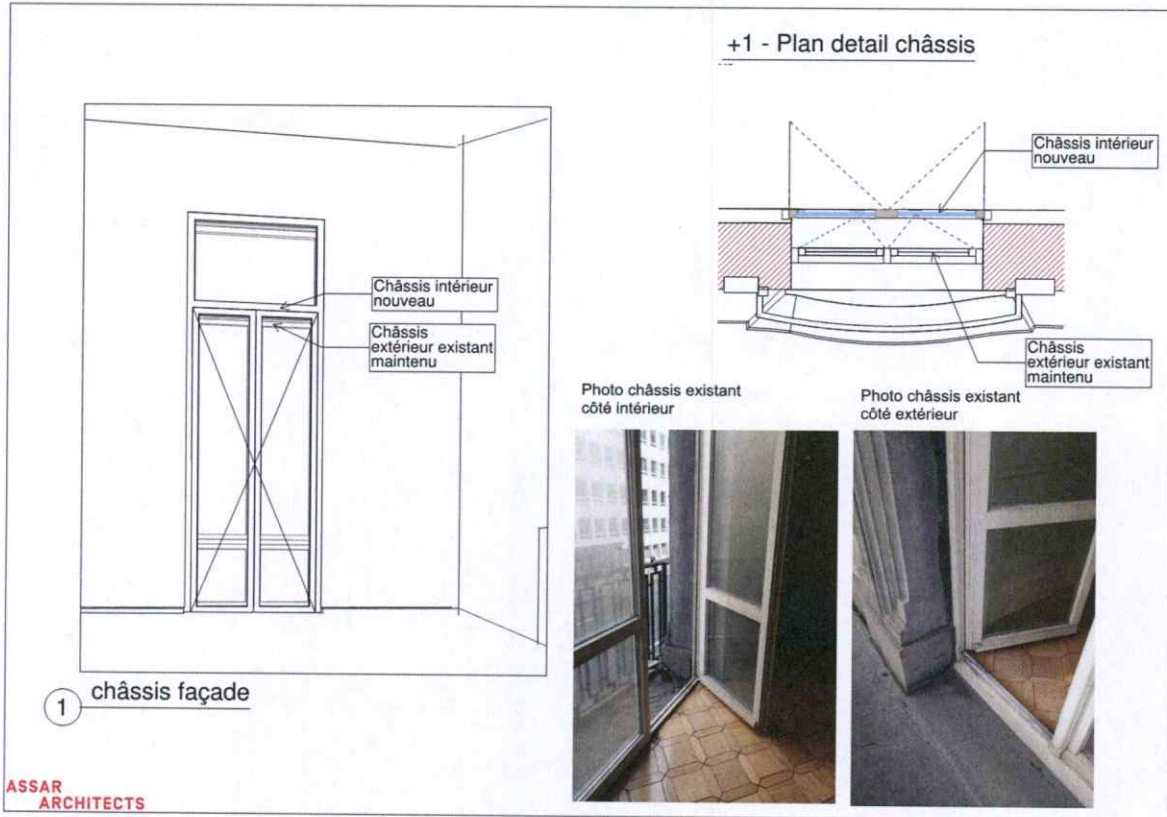


Figure 4 a : Projet initial - Etude des nouveaux Châssis intérieurs.

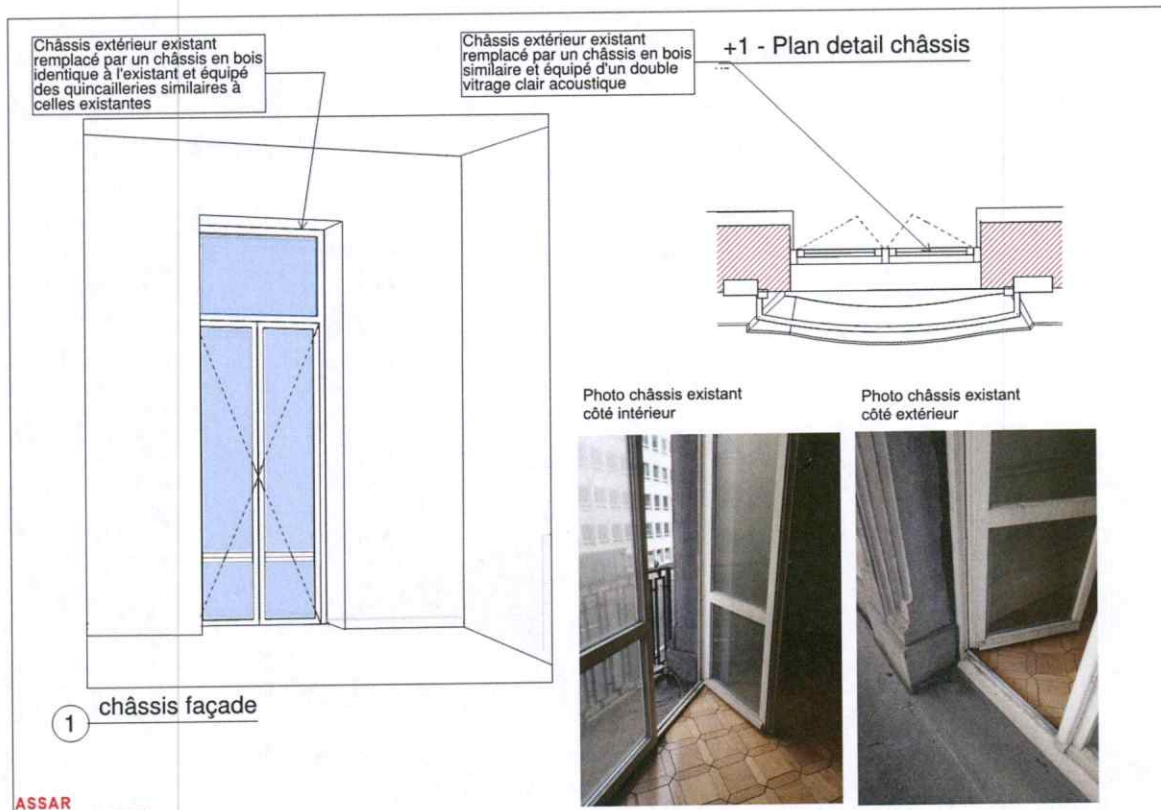


Figure 4 b : Projet amendé – Remplacement à l'identique des châssis existants.

B. Plans de la partie non classée

1. Relevé précis des éléments architecturaux (voir légende ci-dessous)

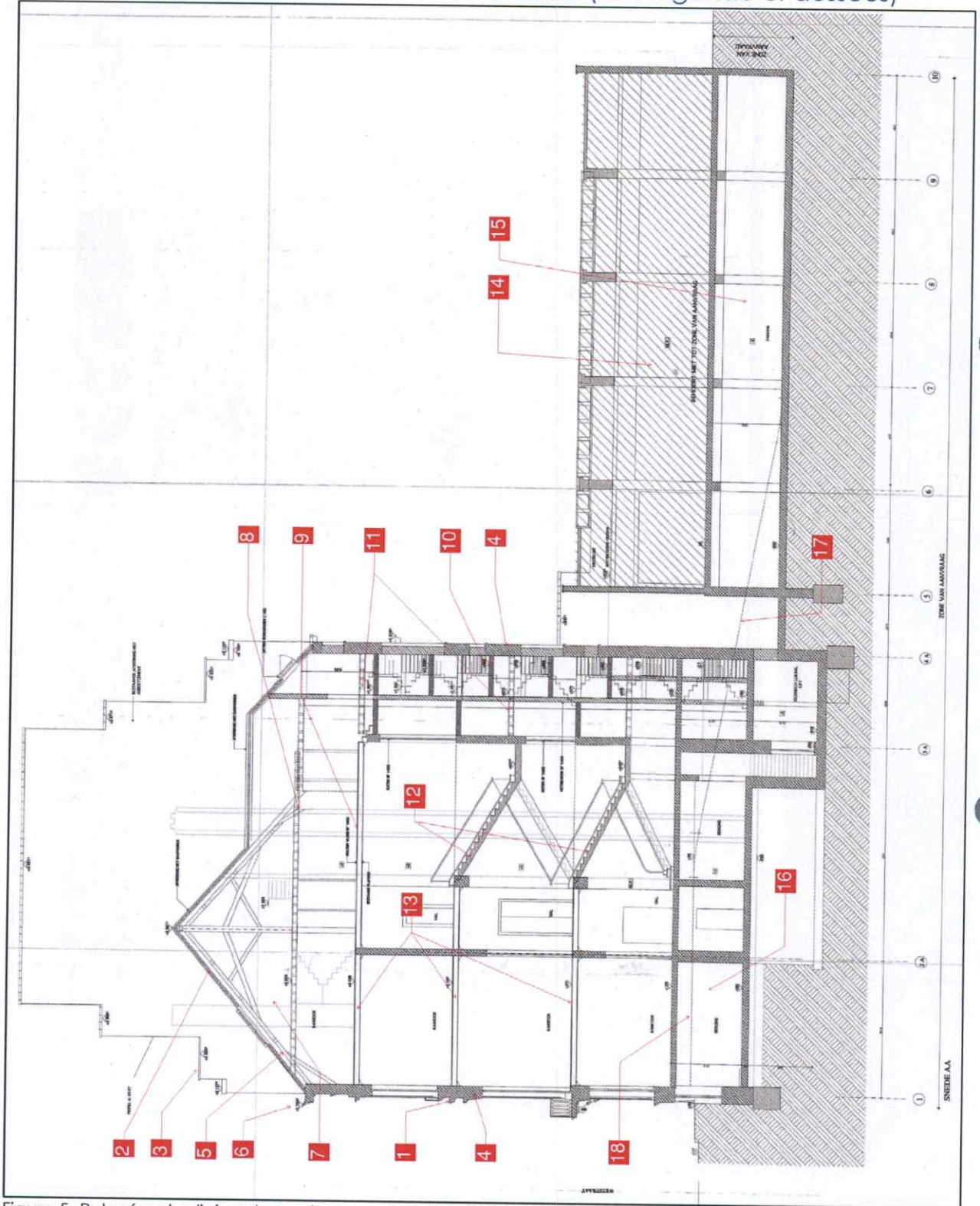


Figure 5- Relevé actualisé sur base document Atelier d'Art Urbain Permis du 11-08-1999

L'ensemble des composants repris sur la liste ci-dessous sont en bon état. Nous n'avons pas constaté de désordres quelconques.

Relevé de l'état actuel : (Voir figure 28)

1. Façade classée.
  2. Toiture (composition à déterminer par sondage).
  3. Mur mitoyen immeuble 93-97.
  4. Parois extérieures non isolées thermiquement.
  5. Ossature d'origine de la toiture, en bois (Voir photo ci-dessous)  
NOTE : Les valeurs RF de la structure de la toiture, requises par la norme incendie, ne peuvent être garanties. Ce sujet fera l'objet d'une demande de dérogation.
  6. Corniche en bois.
  7. Zone non accessible.
  8. Faux-plafond généralisé en plaques de plâtre.
  9. Plancher avec finition généralisée en tapis.
  10. Escalier en béton
  11. Plancher d'origine démonté pour réaliser l'escalier en béton
  12. Escalier central en pierre.
    - o Paliers intermédiaires en pierre.
    - o Paliers des étages en faux-parquet.
    - o Garde-corps en ferronnerie.
  13. Plancher, composition : (voir photo ci-dessous)
    - o Faux-parquet
    - o Couche de pose (éguline)
    - o Plancher en bois
    - o Vide pour ossature en bois équipé des boîtes de sol et câblages.
    - o Plafond d'origine ou faux plafond nouveau rapporté avec incorporation de divers types d'appareils d'éclairage.
- Note 1: La capacité de surcharge des planchers fera ultérieurement l'objet d'une analyse en regard d'une utilisation en fonction « équipements d'intérêt collectif ».
- Note 2 : Les valeurs RF de la structure de la toiture, requises par la norme incendie, ne peuvent être garanties. Ce sujet fera l'objet d'une demande de dérogation.
14. Construction hors sol appartenant à l'immeuble 93-97
  15. Sous-sol appartenant à la maison n°91 et utilisé en parking
  16. Caves
  17. Rampe d'accès vers la zone de parking
  18. Niveau de l'entrée cochère d'origine



1.1. La toiture

Voir plans dans l'annexe 4 à la présente demande de PU amendée.

1.2. La façade arrière

Voir plans dans l'annexe 4 à la présente demande de PU amendée.

1.3. L'intérieur de la maison

Voir plans dans l'annexe 4 à la présente demande de PU amendée.

2. Les détails d'exécution

2.1. La toiture

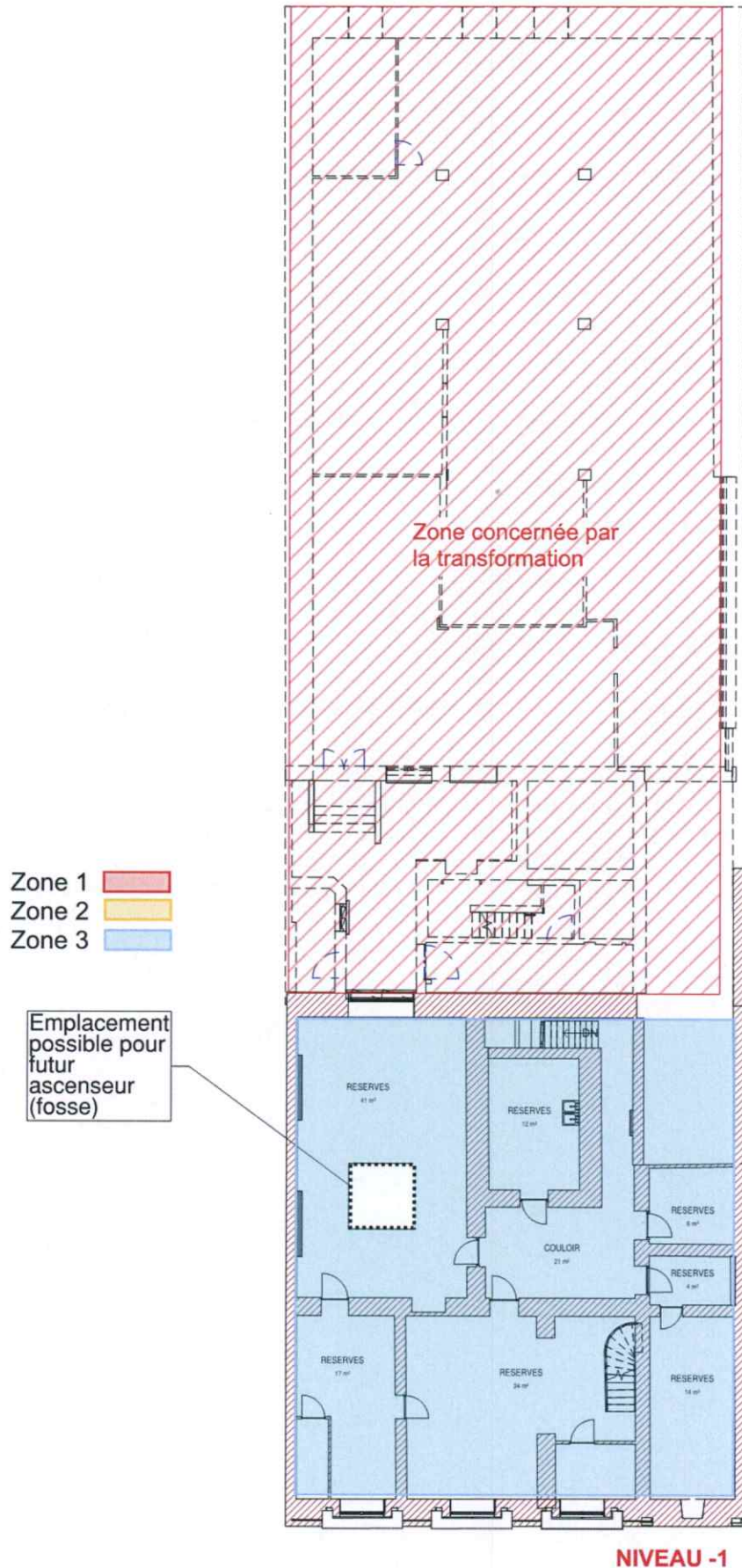
Voir plans dans l'annexe 4 à la présente demande de PU amendée.

2.2. La façade arrière

Voir plans dans l'annexe 4 à la présente demande de PU amendée.

2.3. L'intérieur de la maison

Voir plans dans l'annexe 4 à la présente demande de PU amendée et plans de zonage ci-dessous. Concernant les plans de zonage ci-dessous, ils sont identiques à ceux établis dans le cadre du projet initial mais intègrent, s'il échet, les quelques adaptations du projet amendé, telles que décrites dans les chapitres précédents.



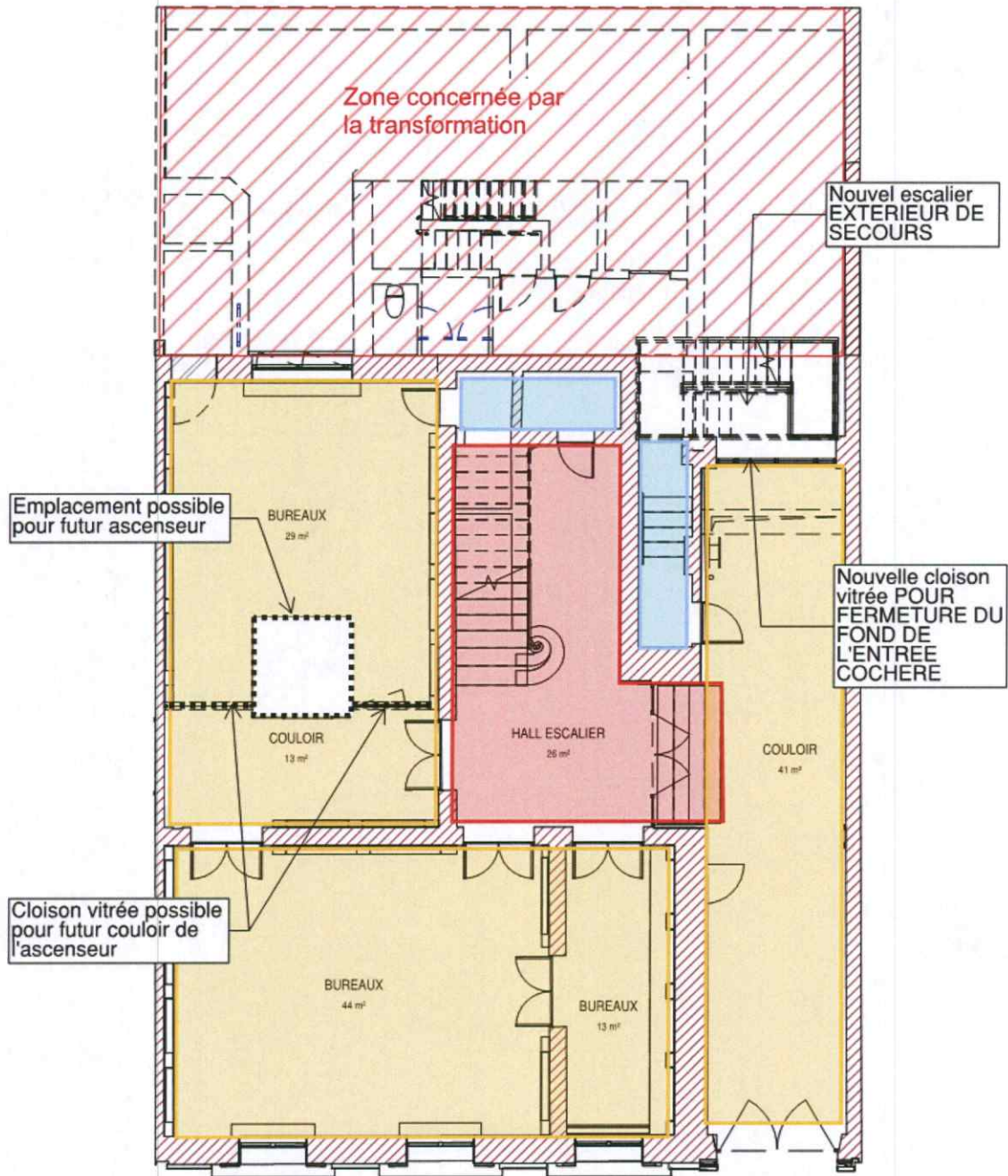
- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3

Emplacement possible pour futur ascenseur (fosse)

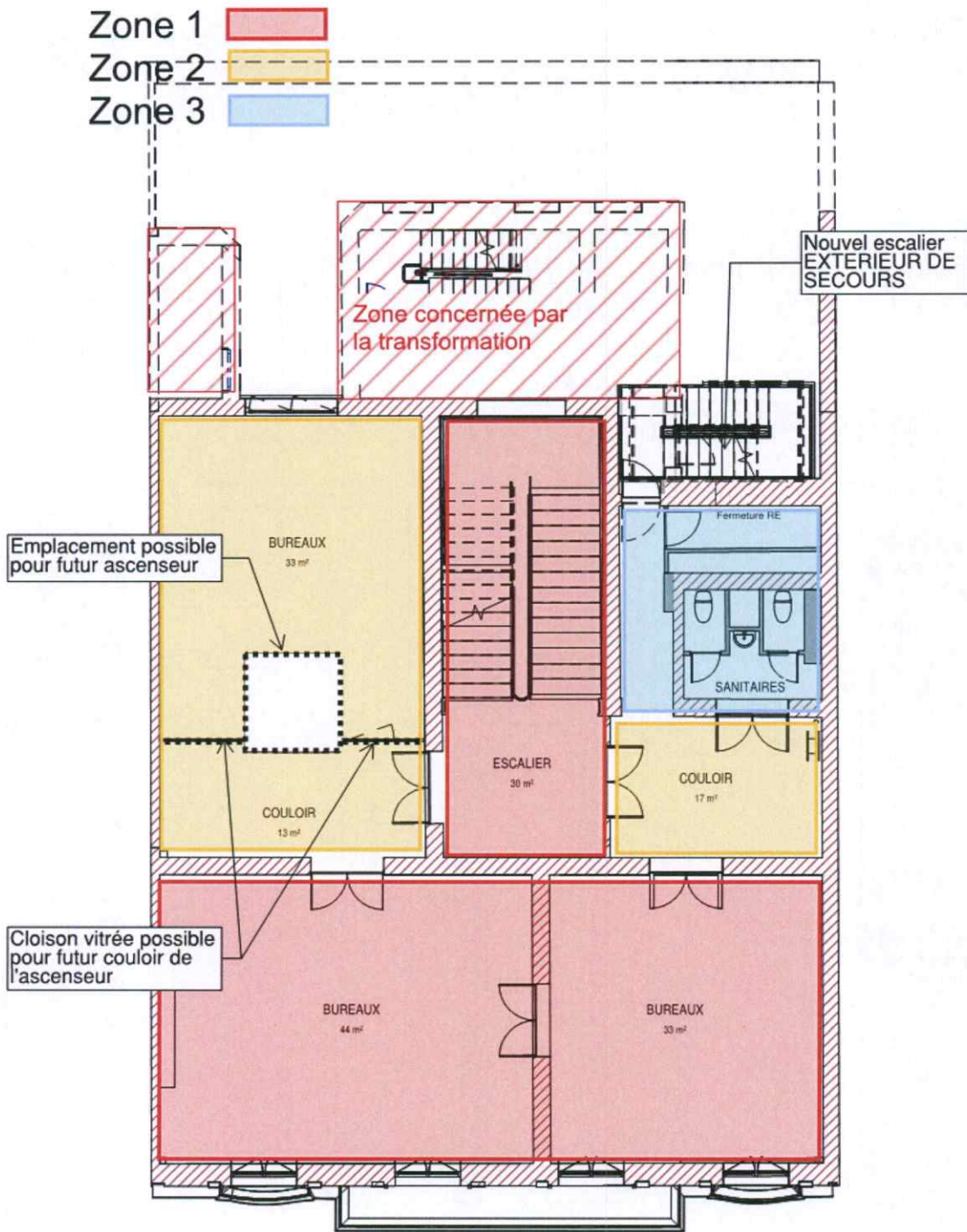
**NIVEAU -1**



- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3

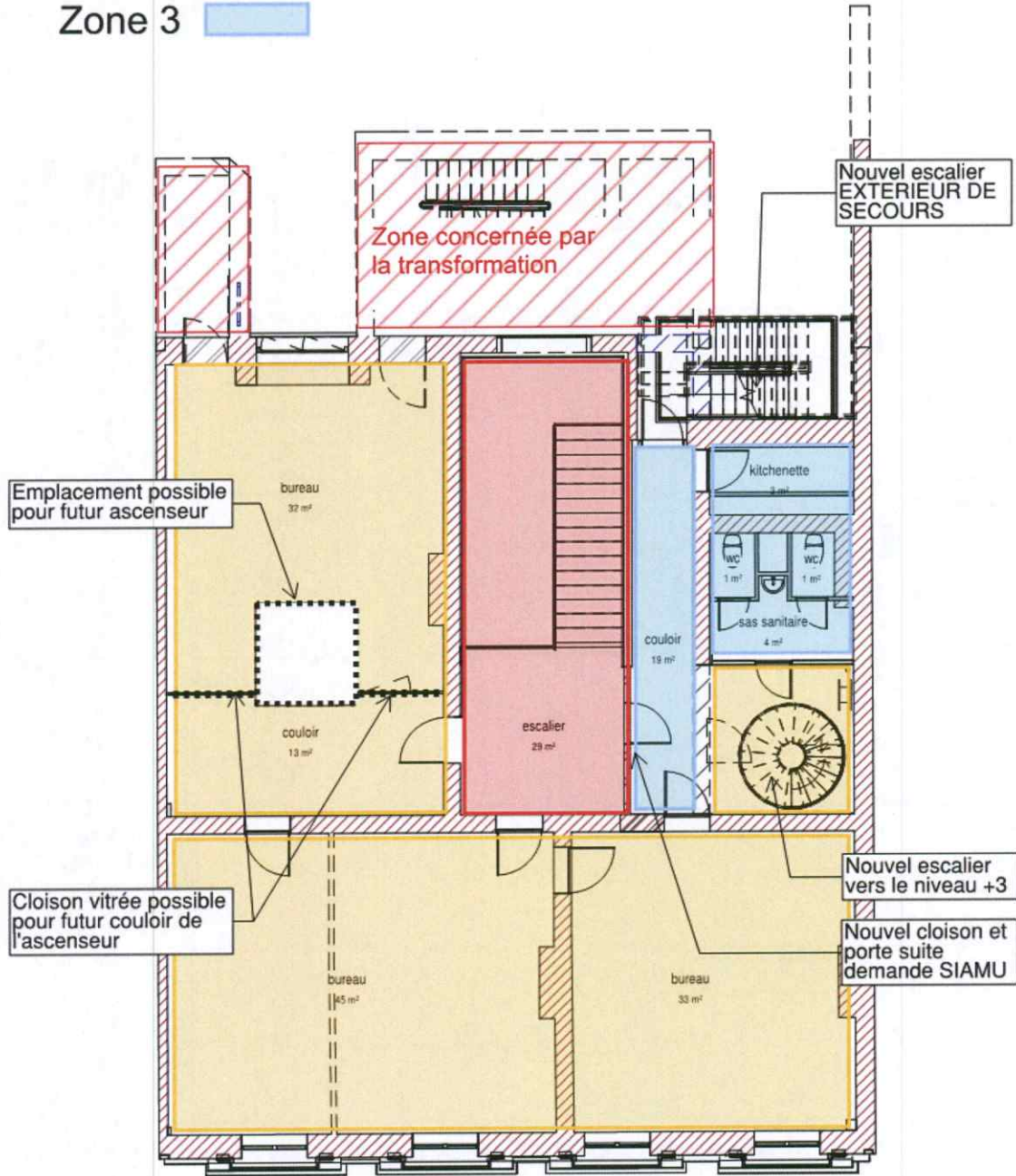


**NIVEAU REZ**



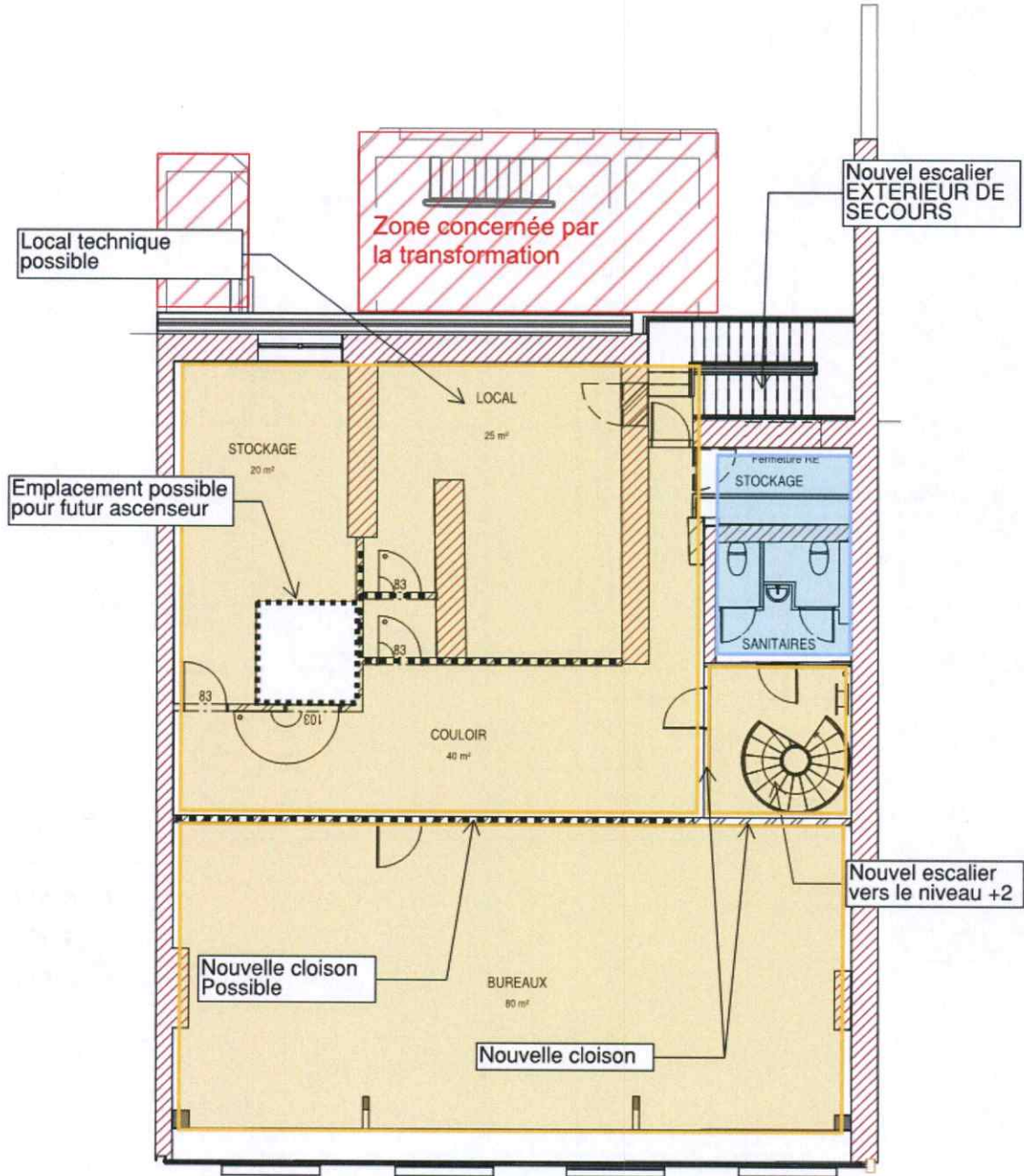
**NIVEAU +1**

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3



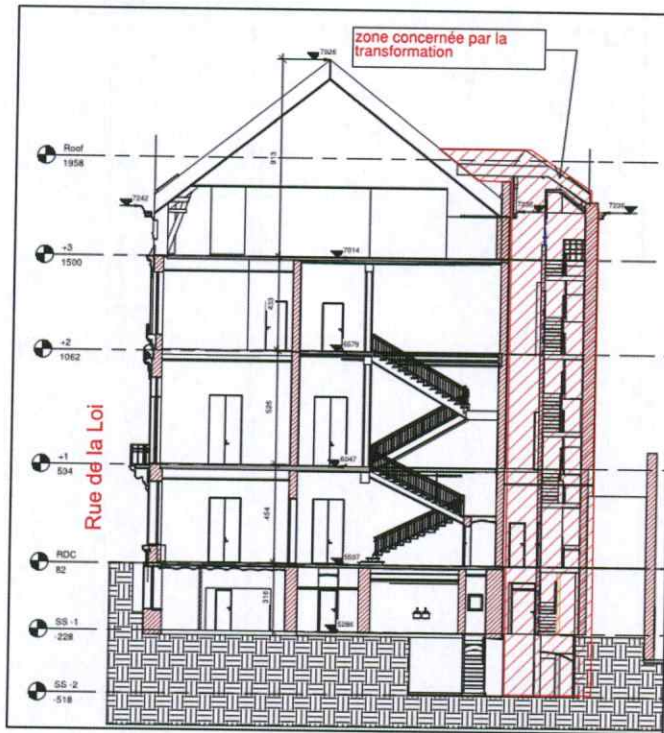
**NIVEAU +2**

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3

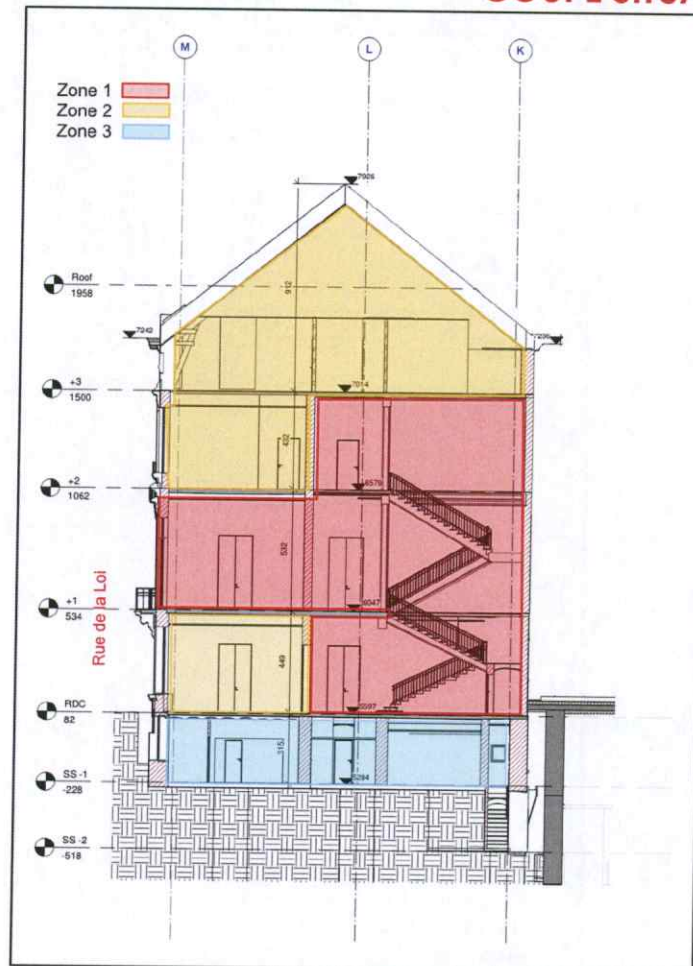


NIVEAU 000

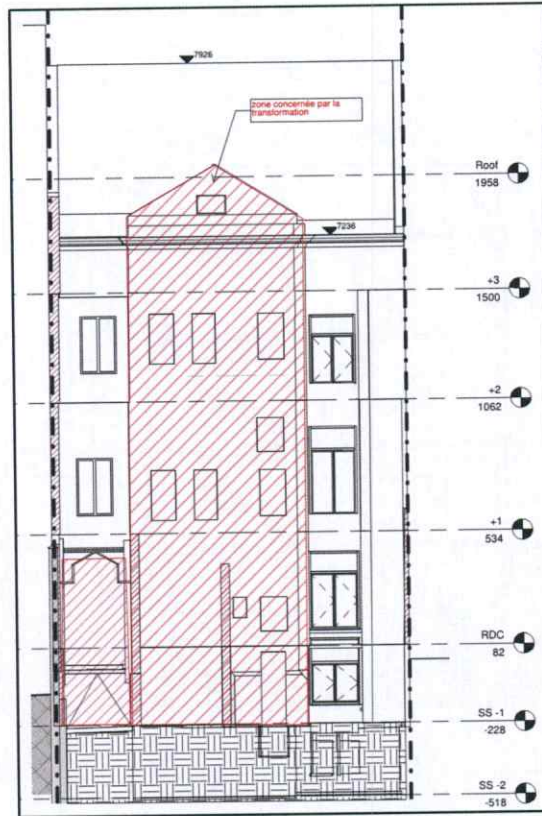
**NIVEAU +3**



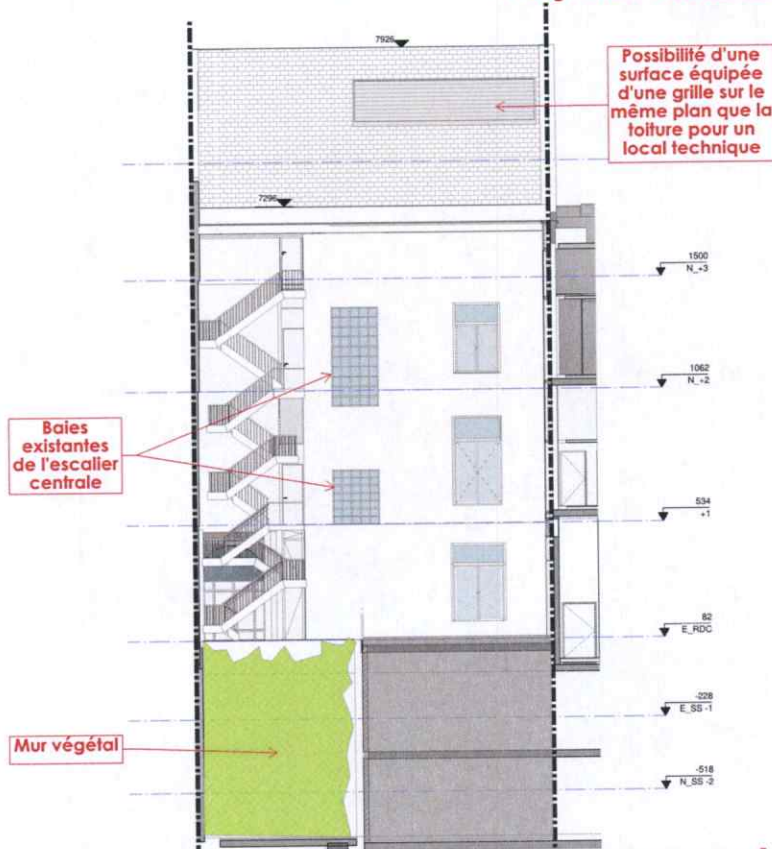
**COUPE SITUATION EXISTANTE**



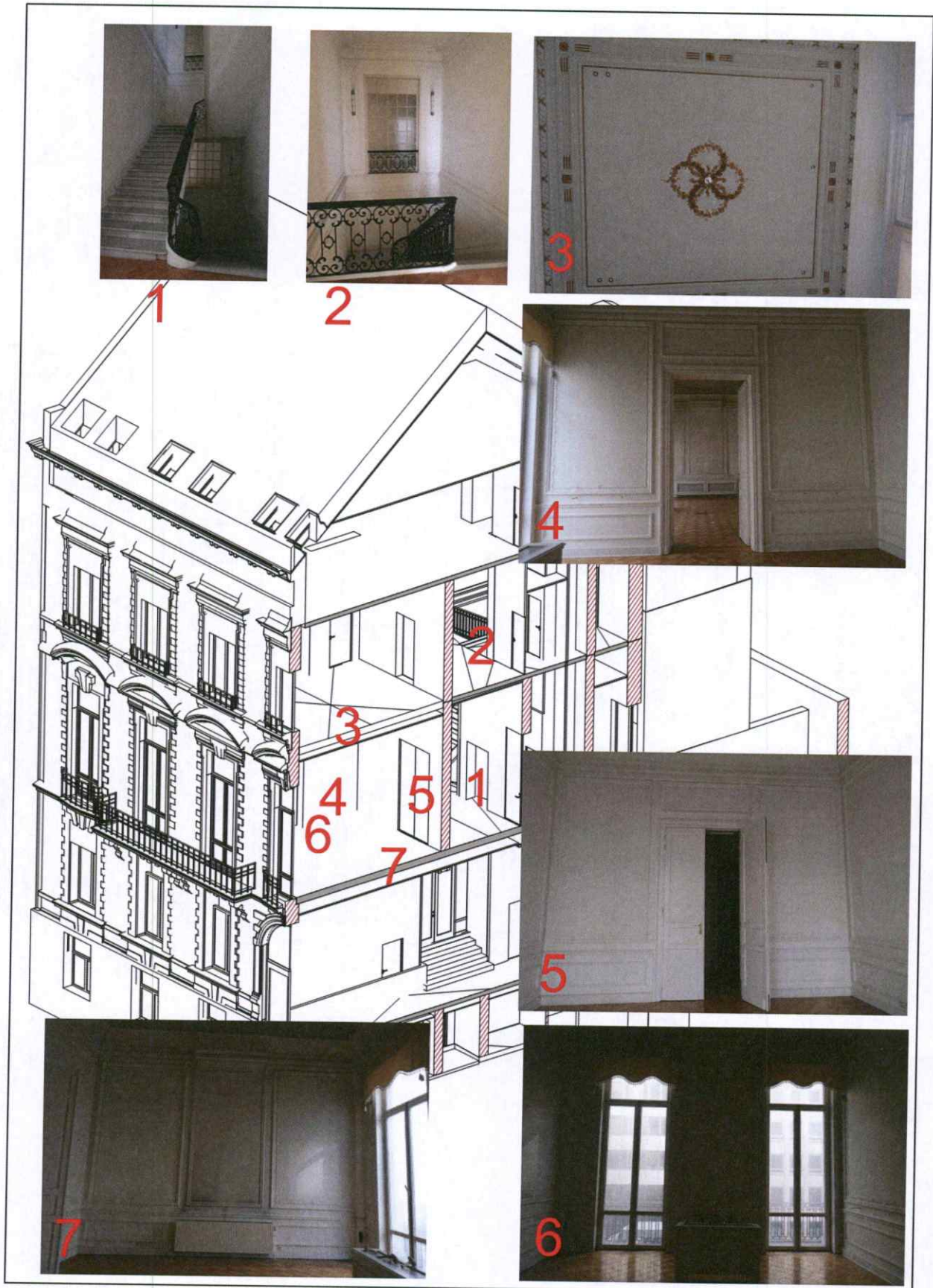
**COUPE SITUATION PROJETEE**



**FAÇADE ARRIÈRE EXISTANTE**



**FAÇADE ARRIÈRE PROJÉTÉE**



Repérage des locaux en catégorie zone 1 (côté ouest et escalier en façade avant)



Repérage des locaux en catégorie zone 1 (côté est en façade avant)



Comme précisé précédemment, le projet amendé prévoit de livrer ce bâtiment « CASCO » ; les aménagements intérieurs et équipements techniques seront étudiés et réalisés ultérieurement afin d'être adaptés à la fonction précise qui prendra place dans cette maison. Néanmoins, dans le cadre du projet initial et également pour permettre une accessibilité à tous aux futurs équipements d'intérêt collectif ou de service public, une étude de faisabilité d'un futur nouvel ascenseur PMR a été réalisée (voir dans l'annexe 2 les plans d'exécution)

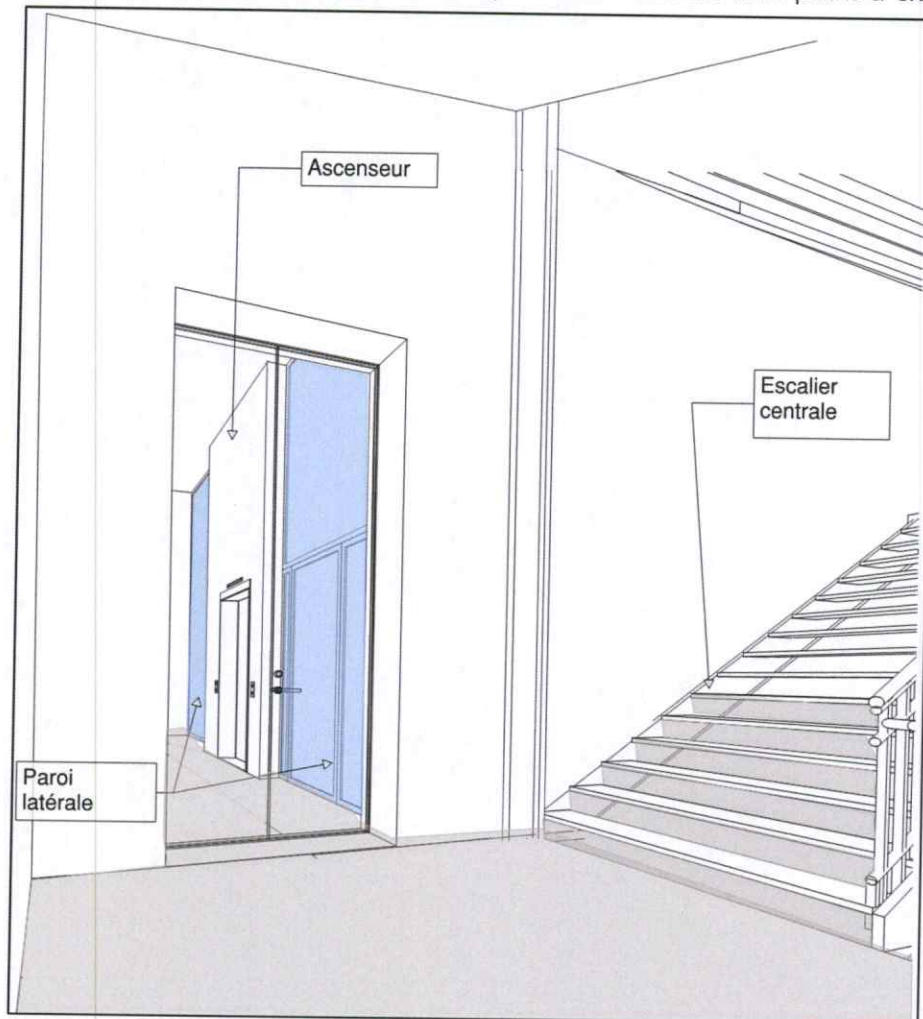


Figure 6- Possibilité d'ascenseur vu du palier de l'escalier central au niveau +1

La localisation proposée, entre le mitoyen du nouvel immeuble et l'escalier central de la maison, est le « point vertical » le plus approprié pour s'intégrer dans un nouveau schéma de circulations, ce qui permettra ainsi l'accessibilité aux PMR à tous les niveaux de la maison moyennant l'aménagement d'une plateforme élévatrice au rez-de-chaussée à l'entrée. Ces aménagements éventuels et leurs emplacements exacts seront faits en fonction de l'affectation qui sera déterminée en concertation avec les autorités compétentes et en tenant compte des dispositions des services d'incendie en la matière.

Le résultat est une intégration soignée et respectueuse de la construction d'origine. (voir figure 6)

