

## PU/564998=2015/242=056/078 - Rénovation d'un ensemble d'immeubles mixtes à logements multiples partiellement commercial au rez-de-chaussée sis Rue du Corbeau 78/84 , Rue Dr Elie Lambotte 253 à 1030 Schaerbeek - Demande de permis de mise en conformité

*(Note d'accompagnement des plans as built - mise en conformité)*

---

Demande de permis d'urbanisme de mise en conformité (en fonction des différences entre les plans de permis d'urbanisme et les plans as built).

Remarque générale :

Pour mémoire, il existait dans une des parties du bâtiment de grandes différences entre les niveaux (pour le dire plus simplement, l'immeuble était très mal fichu). La première phase du chantier concernait donc la démolition des planchers existants, la démolition des toitures inclinées, le démontage de l'ascenseur existant, la démolition de la toiture plate en intérieur de l'îlot. Ceci a permis de voir plus clairs certains murs porteurs existants. Avec un 2<sup>d</sup> relevé réalisé après démolition, il s'est avéré qu'il existait quelques différences entre les plans de permis d'urbanisme et la situation réelle. La raison pour laquelle certaines adaptations / quelques réaménagements intérieurs ont été apportées aux plans. Cependant ceux-ci n'ont pas d'influence sur la stabilité de l'immeuble ni sur le programme (nombre et type de logements).

### **PLAN DU SOUS-SOL**

---

Lors de l'élaboration du permis initial, le sous-sol était inaccessible (muré). La raison pour laquelle ce plan ne figurait pas lors de la demande initiale.

La présence de ce niveau enterré a permis d'y aménager 4 caves privatives, un local poubelle et des locaux compteurs.

### **PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE**

---

Quelques réaménagements intérieurs ont été apportés sur le plan du rez-de-chaussée :

Commerce :

- création des WCs - ne connaissant pas le type du futur commerce, l'aménagement des WCs permet une plus grande flexibilité pour la vente de cet espace - ceci n'est en principe pas soumis à permis.

Entrée / parties communes :

- réaménagement de l'entrée n°78 : décalage de la porte d'entrée - cette modification permet un accès plus lisible (ligne droite) vers la cage d'escalier et l'ascenseur
- déplacement du local poubelle et du local compteurs en sous-sol
- déplacement la porte d'accès au local vélo/poussettes - ceci a permis de maintenir une fenêtre existant en façade avant
- l'entrée n°84 se trouve en léger retrait et non dans l'alignement de la façade (en raison de la hauteur disponible sous poutre)
- cage d'escalier de l'entrée n°84 - les plans initiaux prévoyaient un maintien de cette cage d'escalier, néanmoins vu son état et la hauteur variable des marches existantes, un nouvel escalier a été créé en respectant les différentes normes en vigueur

#### Cour intérieure / jardin APP 01 :

- des zones de terrasses ont été créées tant dans la cour intérieure qu'au niveau du jardin de l'appartement 01 - ces zones permettront aux futurs habitants / utilisateurs de rendre un jardin / espace vert plus agréable que ce soit pour manger à l'extérieur ou encore profiter du soleil en toute tranquillité

#### PLAN DU 1<sup>ER</sup> ÉTAGE

---

Quelques réaménagements intérieurs ont été apportés sur le plan du 1<sup>er</sup> étage :

- APP03 : réaménagement de la salle de bain
- APP04 : retournement du WC
- APP05 : réaménagement de l'entrée, du WC et du sas ; déplacement de l'entrée de la chambre

Concernant l'appartement 03, afin de respecter RRU / Titre II / Article 8 WC, une porte doit être ajoutée entre le hall et le séjour, conformément aux plans du permis d'urbanisme initial.

Concernant l'appartement 01 (duplex), au 1<sup>er</sup> étage la chambre en façade avant fait 13 m<sup>2</sup> et non 14 m<sup>2</sup> comme sur le plan initial, néanmoins, cet appartement dispose, au rez-de-chaussée, d'une 3<sup>e</sup> chambre de 18 m<sup>2</sup>. Dès lors, nous considérons que l'Article 3 du Titre II du RRU en ce qui concerne la surface minimale de la première chambre à coucher est respecté.

#### PLAN DU 2<sup>E</sup> ÉTAGE

---

Quelques réaménagements intérieurs ont été apportés sur le plan du 2<sup>e</sup> étage :

- APP07 : réaménagement de la salle de bain
- APP08 : retournement du WC
- APP09 : réaménagement de l'entrée, du WC et du sas, déplacement de l'entrée de la chambre
- APP10 : réaménagement de la salle de bain / l'accès de la buanderie

Concernant l'appartement 07, afin de respecter RRU / Titre II / Article 8 WC, une porte doit être placée entre le hall et le séjour, conformément aux plans du permis d'urbanisme initial.

## PLAN DU 3<sup>E</sup> ÉTAGE

---

Quelques réaménagements intérieurs ont été apportés sur le plan du 3<sup>e</sup> étage :

APP11 :

- réaménagement de la salle de bain
- création de la niche dans la chambre 1
- déplacement du WC ce qui permet d'avoir une buanderie plus grande
- rétrécissement de la façade avant à l'endroit de la buanderie
- terrasses en façade avant et en façade arrière : suppression des zones non accessibles contre l'axe mitoyen (rue du Corbeau 86 - zone à moins de 1.90 mètre en la juxtaposant au mur mitoyen) ) - les murets de 1.80m de hauteur avec des couvre-murs en pierre bleue ont été construits contre cet axe mitoyen - cette modification permet de disposer des terrasses plus grandes et vu l'orientation ne crée aucune gêne aux voisins

APP12

- réaménagement de la cuisine - mur droit contre la buanderie et le WC au lieu du mur oblique
- déplacement de la gaine dans le coin dressing + suppression de la trémie dans le coin douche
- aménagement de la terrasse en façade arrière - un accord avec le voisin concerné sis rue Dr E.lambotte 255 est joint à la présente demande de permis de mise en conformité
- terrasse en façade avant - suppression de la zone non accessible contre l'axe mitoyen (rue Dr E.Lambotte 255 - zone à moins de 1.90 mètre en la juxtaposant au mur mitoyen ) - un muret de 1.80 m de hauteur avec un couvre-mur en pierre bleue a été construit contre cet axe mitoyen - cette modification permet de disposer d'une terrasse plus grande et vu l'orientation en crée aucune gêne aux voisins

## FAÇADES

---

Quelques modifications ont été apportées aux plans de façades :

Façades avant :

- Matériau des bow-windows - le permis initial prévoyait une terracotta de ton brun. Le maître de l'ouvrage a mis en œuvre des panneaux de type *Rockpanel* de ton brun / bois. Il s'agit *des panneaux préfabriqués en laine minérale comprimée surfacée d'une finition. Les panneaux Rockpanel bénéficient tous d'une surface lisse de couleur régulière grâce à un processus de finition soigné. Grâce à leur revêtement particulier, les façades Rockpanel sont protégées des rayonnements UV et des conditions climatiques extrêmes, ce qui leur permet de conserver leur design pendant des années.*

*Les panneaux Rockpanel ne nécessitent pratiquement aucun entretien : il n'est pas nécessaire de les peindre et le nettoyage se limite au strict minimum. Il suffit de les nettoyer une fois par an avec un peu d'eau pour conserver leur beauté pendant des décennies. Cela aidera à réduire les coûts d'entretien au minimum.*

*Tous les panneaux de façade Rockpanel sont faits pour durer, affichant un cycle de vie élevé de 50 ans.*

*Après usage , ils peuvent facilement être démontés, et peuvent être réutilisés ou recyclés. Ils peuvent être réemployés pour fabriquer de nouveaux produits en laine de roche de qualité supérieure, et ce à plusieurs reprises et sans aucune perte de qualité.<sup>1</sup> (circularité)*

- Matériau du dernier étage - le permis initial prévoyait les panneaux composites de ton zinc naturel / gris. Le maître de l'ouvrage a mis en oeuvre des panneaux de type *Rockpanel* de ton brun/ bois - cf. informations sur matériau plus haut
- Châssis - divisions des châssis - les grands châssis doubles ouvrants prévus sur les plans du permis initial ont été adaptés et leurs divisions se présentent comme suit : une partie fixe + partie double ouvrants. Cette adaptation a été apportée en raison de la pratique d'usage du châssis (il est plus facile d'ouvrir un ouvrant d'une largeur convenable) et pour permettre un aménagement intérieur des pièces de vie.
- Garde-corps des châssis - le permis initial prévoyait des garde-corps métalliques avec des barreaux verticaux. Le maître de l'ouvrage a mis en œuvre des garde-corps en verre. Ces garde-corps sont fixés directement au profil du châssis sans devoir traverser les murs des façades.
- Garde-corps dernier étage - le permis initial prévoyait, sur une partie du muret, un garde-corps métallique avec des barreaux verticaux pour respecter la hauteur minimale réglementaire de min 1.10 m. Vu que les murets avec des couvre-murs ont été légèrement remontés pour atteindre une hauteur minimale, ce garde-corps n'était plus nécessaire.
- Déplacement de la porte d'entrée n°78- comme signalé plus haut, la porte d'entrée n°78 a été déplacée pour se trouver dans l'alignement droit de la cage d'escalier et de l'ascenseur
- Déplacement de la porte du local vélo - comme susmentionné, la porte du local vélo a été légèrement déplacée, ce qui a permis de maintenir une fenêtre existante en façade avant dans ce local
- Porte d'entrée n°84 - comme signalé plus haut, en raison de la hauteur disponible, la porte de l'entrée n°84 a été placée en recul par rapport à l'alignement de la façade avant

#### Façades arrière :

- Matériau du dernier étage - le permis initial prévoyait les panneaux composites de ton zinc naturel / gris. Le maître de l'ouvrage a mis en oeuvre des panneaux de type *Rockpanel* de ton brun/ bois - cf. informations sur matériau plus haut
- Châssis - divisions des châssis - les grands châssis doubles ouvrants prévus sur les plans du permis initial ont été adaptés et leurs divisions se présentent comme suit : une partie fixe + partie double ouvrants. Cette adaptation a été apportée en raison de la pratique d'usage du châssis (il est plus facile d'ouvrir un ouvrant d'une largeur convenable) et pour permettre un aménagement intérieur des pièces de vie.
- Garde-corps des châssis - le permis initial prévoyait des garde-corps métalliques avec des barreaux verticaux. Le maître de l'ouvrage a mis en œuvre des garde-corps en verre. Ces garde-corps sont fixés directement au profil du châssis sans devoir traverser les murs des façades.
- Les châssis des chambres des appartements APP05 et APP09 ont été agrandies - le permis initial prévoyait des châssis de 1.20m de hauteur (châssis en partie haute ). Le maître de l'ouvrage a placé des châssis de 2.30m de hauteur - châssis similaires placés dans d'autres pièces de vie. Cette adaptation permet une composition de façade arrière plus homogène.

---

<sup>1</sup> <https://fr.rockpanel.be/>

- Dernier étage / garde-corps - le permis initial prévoyait un garde-corps métallique avec des barreaux verticaux sur un acrotère. Le maître de l'ouvrage a placé un garde-corps en verre pour être en concordance avec des garde-corps en verre devant les menuiseries extérieures.
- Terrasse arrière contre l'axe mitoyen sis rue Dr E.Lambotte 255 - suite à un accord avec le voisin pour l'aménagement de la terrasse contre cet axe mitoyen, un garde-corps en verre opaque a été placé sur cet axe. Ce panneau en verre opaque a également été placé entre cette terrasse de l'appartement 12 et la terrasse de l'appartement 11.

## COUPES

---

Les différents niveaux de l'immeuble ont été légèrement adaptés :

Partie gauche / entrée n° 78

- Les plans de permis d'urbanisme prévoyaient les niveaux suivants :

1er étage : niv + 3.00

2e étage : niv + 6.00

3e étage : niv + 9.00

À l'exécution les différents niveaux ont été remontés de 50 cm pour avoir une hauteur minimale sur toute la surface du commerce de 3.00 m. Ne sachant pas quel type de commerce s'installera dans le bâtiment, cette modification permet plus de flexibilité pour la vente.

Les différents niveaux se présentent comme suit :

1er étage : niv + 3.50

2e étage : niv + 6.50

3e étage : niv + 9.50

Partie droite / entrée n° 84

- Les plans de permis d'urbanisme prévoyaient les niveaux suivants :

1er étage : niv + 3.47/+3.77

2e étage : niv + 6.75

3e étage : niv + 9.75

À l'exécution les différents niveaux ont été légèrement remontés. Comme déjà signalé plus haut, les dalles entre les étages ont également été refaites. Ceci a permis avant tout de prévoir une hauteur min de 2.50 m dans les pièces de l'appartement 01 dans la partie existante au niveau du rez-de-chaussée (plans de permis prévoyaient une hauteur de 2.32 m / plans as built - cette hauteur fait 2.59m)

Les différents niveaux se présentent comme suit :

1er étage : niv + 4.02

2e étage : niv + 6.94

3e étage : niv + 9.86

Concernant un gabarit - celui-ci a été seulement légèrement rehaussé :

- partie gauche (APP12) - hauteur supérieure des plans as built +12.38 contre une hauteur de +11.88 sur les plans de permis d'urbanisme
- partie droite (APP11) - hauteur supérieure des plans as built + 12.76 contre une hauteur de +12.63 sur les plans de permis d'urbanisme
- Le niveau supérieur du bâtiment se trouve donc à 1.98 m par rapport au profil mitoyen sis rue du Corbeau 86 contre + 1.85 m du plan du permis d'urbanisme

Le gabarit ne crée pas plus de gêne visuelle ou autre pour les voisins

### **DÉROGATION(S)**

---

#### **AUTRE-AUTRE : ARTICLE 132 DU LIVRE 3 RELATIF AUX BIENS DU CODE CIVIL**

Conformément au Code Civil : *le propriétaire d'une construction peut réaliser des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables pour autant qu'il soit placé à 19 décimètres de la limite des parcelles.*

Concernant la terrasse en façade arrière contre l'axe mitoyen sis rue Dr E.Lambotte 255, en accord avec le voisin , une terrasse a été placée sur toute la surface.

Concernant les autres terrasses en façade avant et en façade arrière, le maître de l'ouvrage a placé des murets avec des couvre-murs en pierre bleue de 1.80 m de hauteur. Vu l'orientation de ces terrasses , ceci ne devrait pas créer de gêne aux voisins.

*Le paragraphe 2 de l'article 3.132 prévoit cependant quelques exceptions assez semblables à ce que nous connaissons :*

- *il existe un accord sur ce point entre les voisins*
- *les ouvrages ne peuvent engendrer le moindre risque pour la vie privée et les bonnes relations de voisinage , par exemple parce que la vue ne porte pas plus loin que dix-neuf décimètres à partir de ces ouvrages*

*En résumé, selon notre lecture du nouvel article 3.132, nous pourrions retenir que :*

- *toute ouverture nouvellement créée doit être placée à 19 décimètres de la limite des parcelles sauf si cette ouverture ne permet pas une vue effective sur le fonds voisin (pour exemple , verre dormant translucide), dans ce cas, la règle de distance ne doit pas être respectée*
- *les vues obliques ne devraient plus être prises en compte*<sup>2</sup>

## CONCLUSION

---

Ces quelques adaptations en cours du chantier (citées plus haut) apportées par rapport aux plans de permis d'urbanisme n'ont pas d'influence sur le programme (le nombre de logements) et le bâtiment s'intègre toujours bien dans les environs , au contexte urbanistique et environnemental.

## Annexe :

1. Accord avec le voisin sis rue Dr E. Lambotte 255 - terrasse

---

<sup>2</sup> <https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/actus/art-6810>