

NOTE EXPLICATIVE

Annexe à la demande de permis d'urbanisme

Dossier n°2437

Square Baron Robert Hankar 3 à 1160 Auderghem.

Rénovation avec isolation de la façade arrière et du retour de pignon gauche

La construction de cet immeuble d'appartements de 5 niveaux hors sol date des années 1960. Après plus de cinquante ans, la corrosion des matériaux causée par les intempéries et la pollution, ainsi que l'apparition de problèmes de ponts thermiques et d'infiltrations d'eau en façade arrière, ont conduit la copropriété à entreprendre des travaux.

Pour préserver la façade arrière, améliorer son efficacité énergétique, augmenter le confort des résidents et valoriser le patrimoine immobilier, la copropriété a voté en faveur de travaux d'isolation de cette façade ainsi que du retour de pignon gauche.



Le projet prévoit la pose d'un isolant EPS de 14 cm d'épaisseur avec une finition en crépi beige, l'installation de nouveaux seuils de fenêtres en aluminium laqué blanc, et le remplacement des descentes d'eau en PVC gris par de nouvelles descentes en PVC beige.

Il est également prévu de mettre aux normes le garde-corps maçonné du 3e étage droit, en remplaçant la rehausse en acier laqué par une nouvelle en aluminium laqué blanc, comprenant une main-courante et une lisse intermédiaire.

Déroptions sollicitées :

- Règlement Régional d'Urbanisme RRU - TITRE I - Articles 4 concernant l'isolation arrière dépassant le profil mitoyen du n°2 au Square Baron Robert Hankar sur une profondeur de $\pm 16\text{cm}$ (épaisseur isolant + crépi). Il s'agit d'une augmentation de la dérogation existante suite à l'ajout du complexe isolant en façade arrière en vue d'améliorer la performance énergétique du bâtiment. Cette augmentation reste limitée par rapport à la profondeur du bâtiment et a un impact mineur sur la dérogation existante.
- Règlement Régional d'Urbanisme RRU - TITRE I - Articles 6 concernant la surélévation de la rive de toiture, rendue nécessaire par l'isolation de celle-ci afin d'assurer la continuité de l'isolation avec une éventuelle future isolation de la toiture.

Régularisation des terrasses fermées

Au fil des années, de nombreuses terrasses situées à l'arrière de l'immeuble, attenantes aux chambres principales, ont été progressivement fermées. Ces fermetures ont été motivées par divers facteurs : la volonté de prévenir ou résoudre des problèmes d'infiltration, d'améliorer l'isolation thermique et de réduire la consommation énergétique ou encore le désir d'optimiser l'espace intérieur.

Certaines de ces transformations sont récentes, tandis que d'autres remontent à plus longtemps, comme en témoigne cette photographie de 1977 diffusée par le Cercle d'Histoire d'Auderghem, où l'on distingue deux terrasses fermées.



Source : page Facebook, "Cercle d'Histoire d'Auderghem"

Ces aménagements ont été effectués à différentes périodes de la vie du bâtiment, ce qui se reflète dans la diversité des châssis installés. Certains sont en aluminium anodisé, d'autres en aluminium laqué, et certains en PVC blanc. L'ensemble des châssis plus récents sont équipés de double vitrage.

Dans l'ensemble, ces fermetures de terrasses n'ont pas diminué la luminosité : les nouvelles surfaces vitrées ont été largement augmentées par rapport à l'original, garantissant un éclairage conforme

aux prescriptions du RRU, malgré l'extension de la surface au sol d'environ 3 m². Elles n'ont occasionné aucune nuisance urbanistique, visuelle ou structurelle et ont contribué à améliorer la performance énergétique ainsi que le confort des habitants.

Déroptions sollicitées :

- Règlement Régional d'Urbanisme RRU - TITRE I - Articles 10 concernant les chambres qui doivent bénéficier d'un éclairage naturel direct depuis l'extérieur.

Voici ci-dessous la liste des terrasses fermées avec le type de châssis présents.

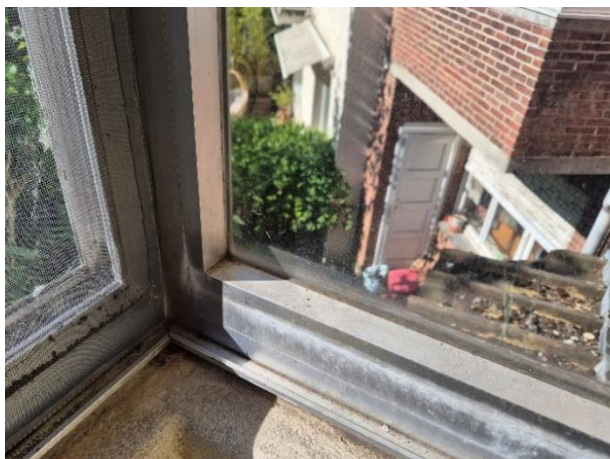
Etage :	Référence appartements :	Date de fermeture :	Châssis :
+1	A1	Avant 2008	Aluminium anodisé avec simple vitrage.
+1	C1	Avant 2008	Aluminium laqué, double vitrage.
+2	A2	Après 2008	PVC blanc, double vitrage.
+2	C2	Avant 2008	Aluminium anodisé avec simple vitrage.
+3	A3	Après 2008	PVC blanc, double vitrage.
+4	A4	Après 2008	PVC blanc, double vitrage.
+4	C4	Avant 2008	Aluminium anodisé avec simple vitrage.



Ci-après une description de la situation pour chacun de ces appartements.

Situation appartement A1 :

Ces châssis sont composés d'un cadre en aluminium anodisé avec un simple vitrage. Au vu de leur typologie il est raisonnable de supposer que ces châssis ont été installés avant l'entrée en vigueur de la réglementation PEB le 2 juillet 2008. Aucune preuve matérielle directe (telle que facture ou photo datée) ne permet cependant de documenter formellement cette antériorité.



Des châssis sont présents entre la chambre et la terrasse.

Situation appartement C1 :

Ces châssis, en aluminium laqué, double vitrage, ont été placés par un ancien propriétaire en 2003, avant l'entrée en vigueur de la réglementation PEB le 2 juillet 2008. Voir facture en fin de document.



Les châssis entre la chambre et la terrasse ont été conservés.

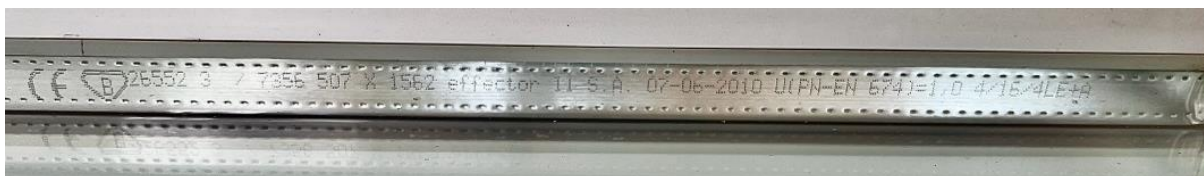


Situation appartement A2 :

Ces châssis, en PVC blanc, double vitrage, ont été remplacé par un propriétaire précédent. Les caractéristiques de ces châssis ne sont pas connues. Ces châssis ne disposent pas de grilles de ventilation.



L'inscription suivante est visible sur l'intercalaire. On peut y lire qu'il s'agit d'un vitrage performant avec un $U_g = 1,0 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ avec une date de fabrication en 2010.



Il n'y a pas de châssis entre la chambre et la terrasse dans la mesure où la chambre se prolonge directement sur la terrasse.



Situation appartement C2 :

Comme pour l'appartement A1, ces châssis sont composés d'un cadre en aluminium anodisé avec un simple vitrage. Ils ont à première vue été installés avant l'entrée en vigueur de la réglementation PEB le 2 juillet 2008.



Les châssis entre la chambre et la terrasse ont été conservés.

Situation appartement A3 :

Ces châssis, installés fin 2018, sont en PVC blanc avec des double-vitrages. Le devis signé pour accord par le propriétaire et la facture en pièces jointes indiquent qu'il s'agit de châssis haute performance avec un double vitrage à haut rendement thermique. Ces châssis ne disposent pas de grilles de ventilation.

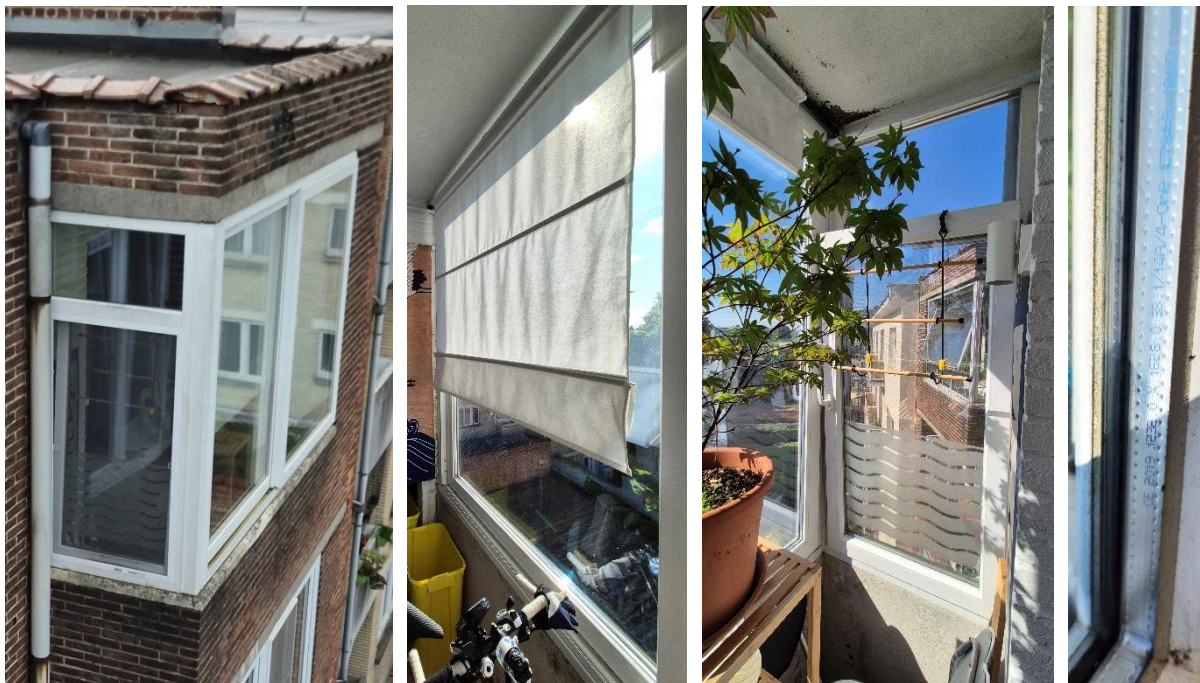


Les châssis entre la chambre et la terrasse ont été conservés.



Situation appartement A4 :

Ces châssis, installés en 2019, sont en PVC blanc avec des double-vitrages. Le devis indique qu'il s'agit de châssis haute performance avec un $U_{max} = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Ces châssis ne disposent pas de grilles de ventilation.



L'inscription suivante est visible sur l'intercalaire. On peut y lire que le vitrage a été fabriqué en 2019.



Des châssis sont présents entre la chambre et la terrasse.



Situation appartement C4 :

Le châssis se compose de 3 éléments : un fixe simple vitrage sur la face latérale, une rehausse d'allège fixe simple vitrage et un oscillant simple vitrage également.

Ces châssis étaient déjà présents en 1977.



Facture - appartement C1 :

Facture - appartement A3 :

Devis - appartement A3 :

Facture - appartement A4 :