

NOTE EXPLICATIVE
Annexe à la demande de permis d'urbanisme



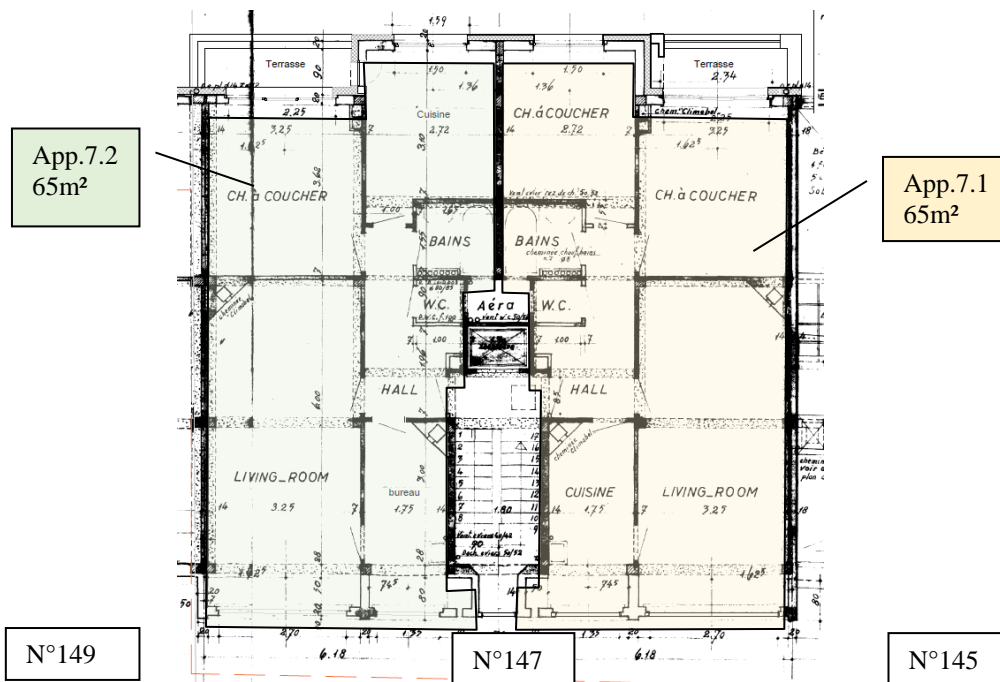
Régularisation des balcons fermés en façade arrière ainsi que la mise à jour et la régularisation du plan du 7^e étage du n°147, celui-ci apparaissant en façade avant dans la situation de droit mais n'étant pas représenté en façade arrière.

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la régularisation de travaux réalisés au sein de l'immeuble sis avenue le Marinel au n°145-147-149, consistant principalement en la fermeture de balcons situés en façade arrière, la création de certains balcons ouverts au niveau des chambres à coucher, ainsi que la mise à jour des plans du 7^e étage afin qu'ils reflètent fidèlement la situation existante, de la façade arrière.

Certaines terrasses, initialement peu utilisées, ont été fermées afin d'agrandir les espaces cuisine, dont la surface initiale était insuffisante pour répondre aux besoins fonctionnels des logements. Ces fermetures ont été réalisées au moyen de châssis en PVC blanc reprenant les dimensions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes, garantissant ainsi une intégration cohérente à l'architecture du bâtiment. Une grille d'aération a été installée en façade arrière sur chaque balcon fermé.

Par ailleurs, l'ajout de balcons ouverts au niveau des chambres n'entraîne aucune modification de la surface des pièces ni de leur surface éclairante, tout en améliorant la qualité d'usage des logements par la création d'espaces extérieurs privés.

Enfin, la présente demande **visé à mettre à jour**/régulariser la représentation du 7^e étage du n° 147, lequel apparaît uniquement en façade avant dans la situation de droit, alors qu'il existe également en façade arrière. Le plan de cet étage est en réalité identique à celui du 6^e étage du n° 147, avec une terrasse située au niveau de la chambre à coucher de l'appartement 7.1. et au niveau de la cuisine de l'appartement 7.2. La hauteur sous plafond est également identique aux autres étages, à savoir 2,80 m.



Dérogations sollicitées

La présente demande sollicite une **dérogation au sens de l'article 98, §1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)**, dans la mesure où les travaux réalisés entraînent une **modification de l'aspect extérieur du bâtiment**, notamment par la fermeture de balcons et l'ajout de balcons ouverts en façade arrière.

Toutefois, ces modifications restent **limitées et proportionnées**. Les fermetures s'inscrivent strictement dans le volume existant, sans augmentation du gabarit, sans surélévation ni emprise supplémentaire au sol, conformément aux principes du **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU – Titre I)**. L'impact visuel est maîtrisé grâce à l'utilisation de châssis homogènes, respectant les dimensions et la composition des baies existantes, et la façade arrière concernée n'est pas visible depuis l'espace public.

Aucune dérogation n'est sollicitée au **RRU – Titre II, Chapitre I, article 4**, relatif aux normes d'habitabilité et d'éclairage naturel. En effet, les pièces concernées respectent largement les exigences réglementaires, notamment les chambres à coucher, dont la surface éclairante (3,6 m²) dépasse le minimum requis d'un cinquième de la surface de la pièce (11,80 m²). Les travaux ne portent donc pas atteinte à la salubrité ni au confort des logements.

Les dérogations sollicitées visent exclusivement à **régulariser une situation existante**, sans aggravation urbanistique, tout en améliorant la fonctionnalité des logements et la qualité de vie des occupants. Elles respectent les objectifs du CoBAT et du RRU et s'inscrivent dans une démarche cohérente d'optimisation du bâti existant.

Rénovation avec isolation du pignon droit



L'immeuble à appartements de 7 étages avec combles, appartenant à l'ACP Navarre, nécessite une rénovation afin de contrer les effets du temps.

En l'absence d'isolation des façades pignons, celles-ci, fortement exposées aux intempéries, se sont dégradées et ont perdu leurs propriétés protectrices. Cette situation a entraîné des problèmes d'humidité à l'intérieur des appartements ainsi qu'un inconfort thermique et sanitaire pour les occupants.

Objectifs de la rénovation :

La mise en œuvre d'une isolation thermique du pignon droit permettra de réduire les besoins énergétiques du bâtiment, générant ainsi des économies d'énergie à long terme.

En limitant les déperditions de chaleur, l'isolation améliorera significativement le confort thermique des occupants, tant en période hivernale qu'estivale.

Une isolation renforcée contribuera à un environnement intérieur plus sain et plus agréable.

Conformité aux normes :

Le projet respecte l'ensemble des normes et réglementations en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et de performance énergétique, garantissant ainsi sa conformité aux exigences légales.

Détails techniques du projet :

- Dépose du revêtement existant en ardoises.
- Pose d'une isolation thermique extérieure de 14 cm d'épaisseur (EPS). À chaque niveau du pignon, une bande en laine de roche sera intégrée conformément à la réglementation, avec une finition en crépi de couleur claire afin de préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Finition par un enduit (crépi) sur isolant, de teinte beige clair, afin d'assurer une continuité esthétique avec les éléments en pierre reconstituée de teinte "pierre de France" existants.

Cette rénovation vise à améliorer significativement l'efficacité énergétique et le confort de l'immeuble, tout en répondant aux objectifs de durabilité et de conformité réglementaire. Les finitions retenues s'inscrivent dans la continuité des matériaux et teintes existants, afin de préserver l'aspect architectural actuel de la façade.