

NOTE EXPLICATIVE

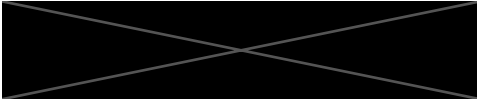
Situation

Square Prévost-Delaunay n°115 | 1030 Schaerbeek

Cadastré : 4^{ième} Division, Section B numéro B483n² pour une contenance 267m²

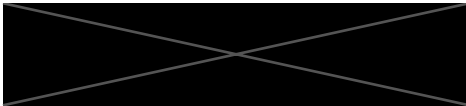
Maître d'ouvrage

I X in nt



Architecte

Vincx Architects s r.l.



1 SITUATION

Le bâtiment se situe sur le Square Prévost-Delaunay au numéro 115, vue sur le parc Josaphat à Schaerbeek. La largeur en façade avant est de 6m, la parcelle (B483n²) d'une profondeur moyenne de 43m. Le bâtiment fait 2 étages et combles, d'une hauteur de 9m et d'une profondeur de +/-19m.

2 PLAN MODIFIER SELON LA RÉUNION DE CONCERTATION DU 24 AVRIL 2025

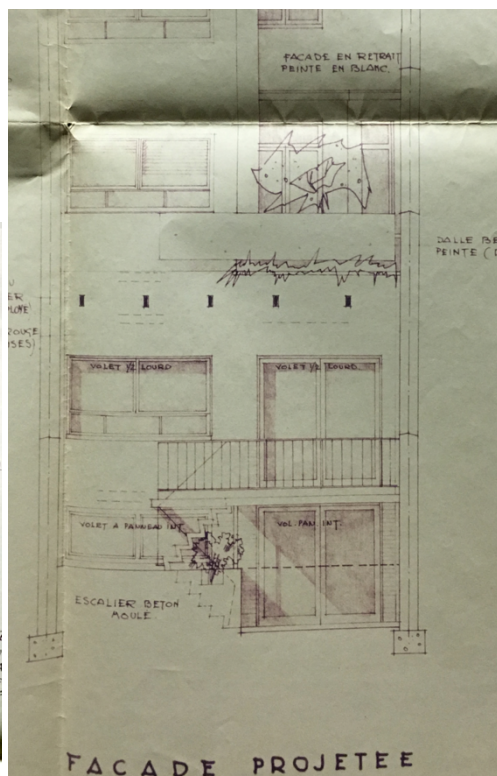
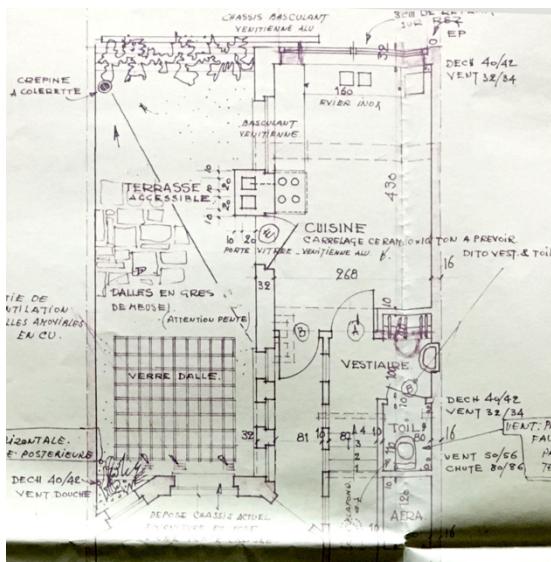
2.1 TERRASSE 1^{RE} ETAGE

Le rapport d'infraction du 25 décembre 2022 mentionne, concernant la terrasse du premier étage :

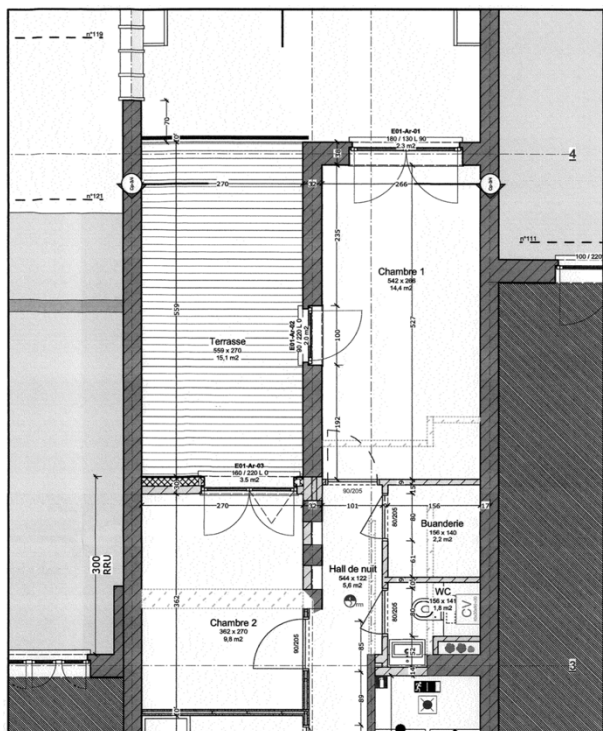
b. la pose d'un gazon artificiel sur les toitures plates au niveau du 1er et du 2ème étage, rendues accessibles aux logements, en lieu et place d'une végétalisation de toitures plates inaccessibles.

Cette terrasse est déjà repris dans le permis du 17 février 1955 et maintenu dans le permis délivré du 14 janvier 2020.

PERMIS INTRODUIT 1954 ET DÉLIVRA 17 FÉVRIER 1955



PERMIS 14 JANVIER 2020



SCHEARBEK

ACCORDE

Age 2 | Verdieping 2 1:50 27 DEC. 2019

Urbanisme
Stedenbouw

DECISION N° 2019/451 = 327/115
14 janvier 2020

LE SECRETAIRE COMMUNAL LE REGISTRAR

projet | project

Transformation d'une maison unifamiliale en appartements

emplacement bouwplaats	cadastré kadaster	dossier	date datum
Square Prévost Delaunay 115 1030 Schaerbeek	section B, 4e division, parcelle n°B483n2.	107 / 17	11 10 2017

maître de l'ouvrage | bouwheer

VINCX Vincent
Avenue Sledock 49
B-1030 Schaerbeek
T +32 2 735 35 21
vincent@vincxarchitects.be

phase de projet | project fase

PERMIS D'URBANISME
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

PU
SV

maître d'oeuvre | architect

VINCX Architects bvba
Sledocklaan 49
B-1030 Bruxelles
T +32 2 735 35 21
va@vincxarchitect.be

PLANS
PLANNEN

03 | 04

index	date	proj.arch.	modifications wijzigingen
A	27/12/2019	VV	
B	18/01/2020	VV	Modification selon les remarques de la réunion de concertation 05/01/20
C	28/11/2019	LW	Modif. Concertation 27/09/19, 3 app. => 2 app. duplex + bureau
D	11/04/2020	LW	Modif. Révision avec la région 01/04/20 => bureau
E	18/12/2019	LW	Modif. Concertation 05/12/19: Bureau accessible à un logement et travailler la hauteur dans la même mesure que l'habitat des autres

➤ Il n'y a pas eu de nouvelle version du procès verbal pour relever cette erreur.

2.2 TERRASSE 2^{ÈME} ETAGE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION + 10/10/2020

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE:

- Limiter le projet à la réalisation d'un balcon dont la profondeur est limitée à celle de la cheminée existante;
- Végétaliser la toiture inaccessible.

On parle uniquement de la toiture du 3^{ème} étage car c'est la seul repris dans cette avis.

BAIL DE LOCATION

Le bail de location pour cet appartement stipule clairement que cette toiture du 2^{ème} étage n'est pas accessible !

MODIFICATION

➤ Toiture végétale extensive

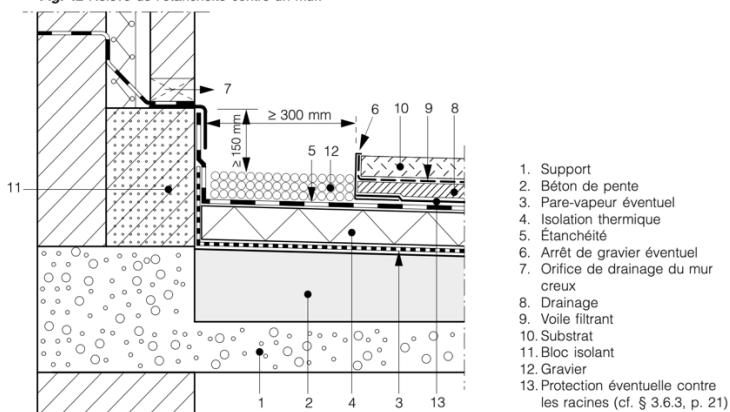
Aucun acte de modification ou de renforcement n'est prévu sur la structure de la toiture, celle-ci étant conforme aux dispositions du permis délivré et réceptionnée.

Les relevés d'étanchéité seront exécutés avec une hauteur de 15 cm, conformément aux prescriptions de la norme **NIT244** en vigueur.

La toiture sera aménagée en **toiture-terrasse extensive**, compatible avec la portance de la structure telle qu'établie dans le **permis d'urbanisme de 2020**.

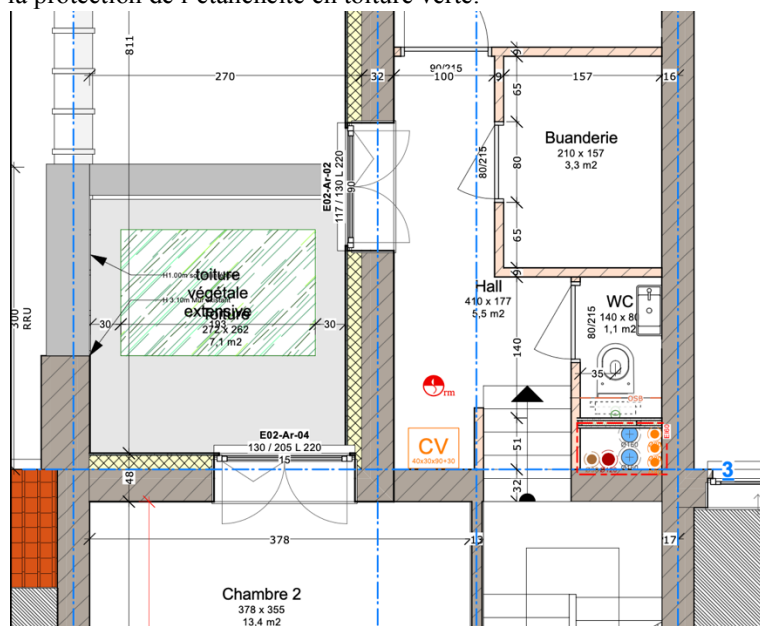
L'ensemble des travaux sera réalisé en conformité avec les recommandations de la **NIT 229 – Toitures vertes**.

Fig. 42 Relevé de l'étanchéité contre un mur.



La zone de toiture extensive est légèrement **reculée par rapport à la façade arrière**, afin de bénéficier d'une hauteur de relevé d'étanchéité accrue résultant de la pente de la toiture.

Cette disposition a pour **objectif** d'assurer la **conformité** aux prescriptions de la **NIT 229** relatives à la gestion des relevés et à la protection de l'étanchéité en toiture verte.



➤ Vue intrusive

Aucune vue intrusive depuis cette plateforme vers la propriété voisine n°113 n'est possible, en raison de la **présence d'une cheminée** appartenant au voisin, dont la **profondeur est de 96 cm** depuis le niveau isolant de façade, ou de 1.12m depuis la façade arrière du voisin.

- Référence : photo de la terrasse du 3^e étage.

2.2.1 TERRASSE 3^{ÈME} ÉTAGE

Il convient de considérer que la demande relative à la terrasse du 3^e étage diffère des demandes précédentes :

- **Aucune rehausse du mur mitoyen** n'est envisagée.
- La terrasse est **conforme aux droits de vue prévus par le Code civil**.
- La **profondeur** de la terrasse est nettement **inférieure** à celle des demandes antérieures.
- La terrasse **respecte l'avis du 10/10/2020**, qui limite le projet à la réalisation d'un balcon dont la profondeur est restreinte à celle de la cheminée existante (nouvelle gaine techniques ainsi que la gaine technique du voisin).
- La terrasse ne présente **aucune vue intrusive** vers les chambres du n°117, comme indiqué dans la remarque du voisin (cf. photo ci-jointe).
- La terrasse ne générera pas de nuisances sonores supérieures à celles existantes liées à l'ouverture des fenêtres ou à l'utilisation des terrasses et jardins voisins. Les propriétaires des numéros 113 et 117 ont confirmé avant la réunion qu'aucun problème de bruit n'était constaté à ce jour.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION + 10/10/2020

1) Considérant que le projet vise à aménager une terrasse sur une toiture plate au 3^{ème} étage et **rehausser un mur mitoyen**.

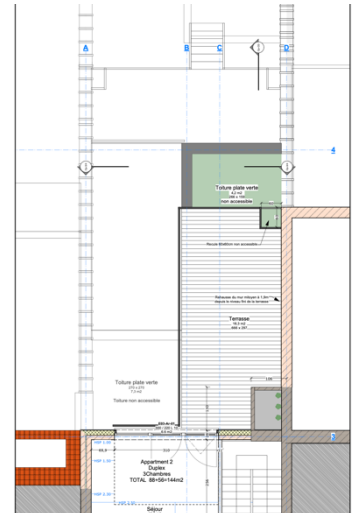
9) Considérant que la présente demande vise à aménager une terrasse sur la toiture plate au 3^{ème} étage, et que **pour cela un mur est rehaussé en dérogation** à l'art. 6 du titre I du RRU en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus haut; 10) Considérant que le voisin de droite (n° 113) a obtenu un permis d'urbanisme le 1 février 2020 lui autorisant la rehausse du mur mitoyen ;

Mais le n°117 n'a pas exécuté les travaux comme son permis délivré en 2020 et à introduit un permis de modificatifs par la suite.

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE:

- Limiter le projet à la réalisation d'un balcon dont la profondeur est limitée à celle de la cheminée existante;
- Végétaliser la toiture inaccessible.

On parle uniquement de la toiture du 3^{ème} étage car c'est la seul repris dans cette avis.



Recours du 13 avril 2023

« ménager une terrasse sur une toiture plate au 3ème étage et **rehausser un mur mitoyen** »

La demande de rehausse est envisagée en fonction de la rehausse du mur mitoyen accordée au titre du permis 2019/630 = 327/113/PV pour le voisin n°113.

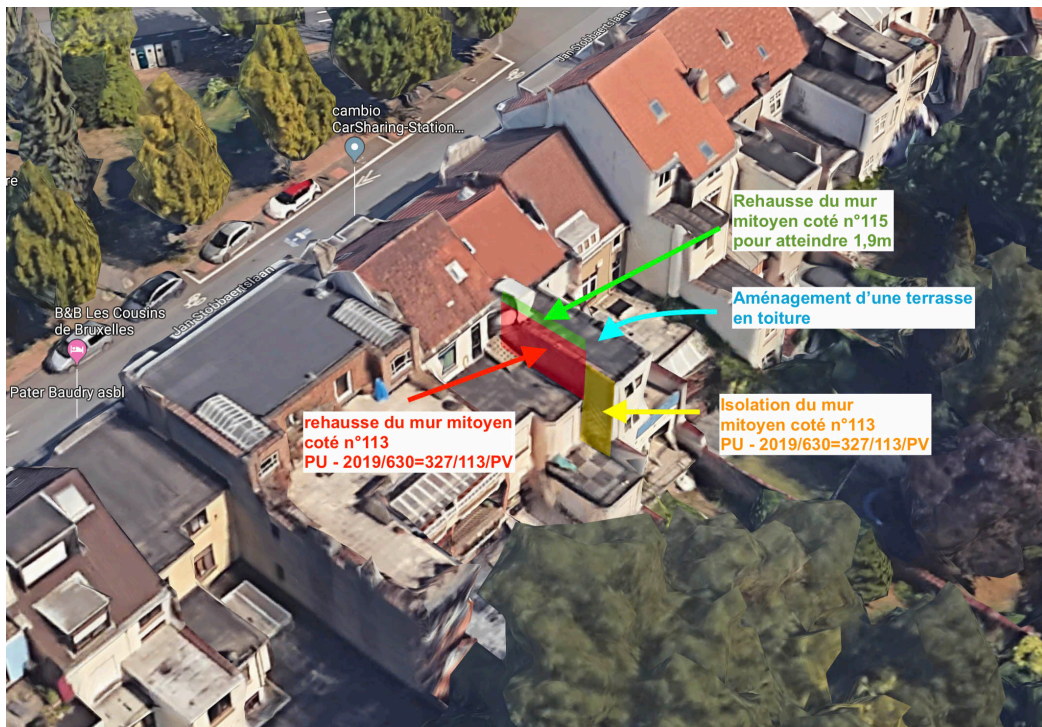
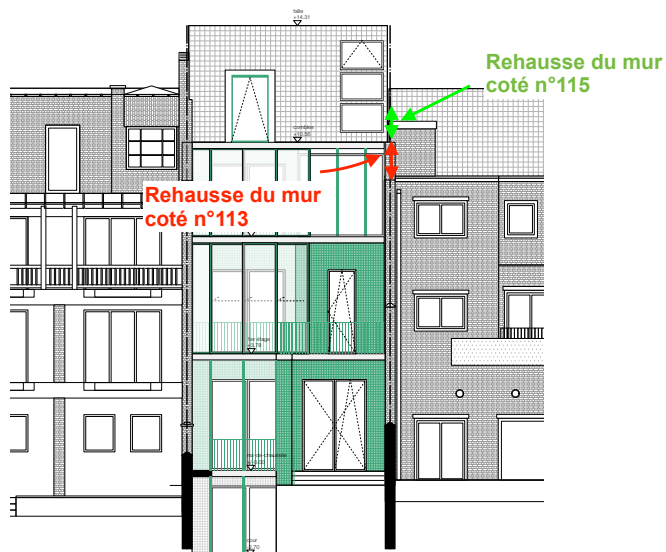
PU ref : 2019/630=327/113/PV

Situation existante du voisin n°113
mitoyen



Situation projetée du voisin n°113 avec la rehausse du mur

PU ref : 2019/630=327/113/PV



Cependant, les **travaux** du n°113 n'étaient **pas** encore **réalisés**, et la Région n'a donc pas pu accorder la rehausse demandée pour le n°115, celle-ci restant conditionnée à l'achèvement des travaux du n°113.

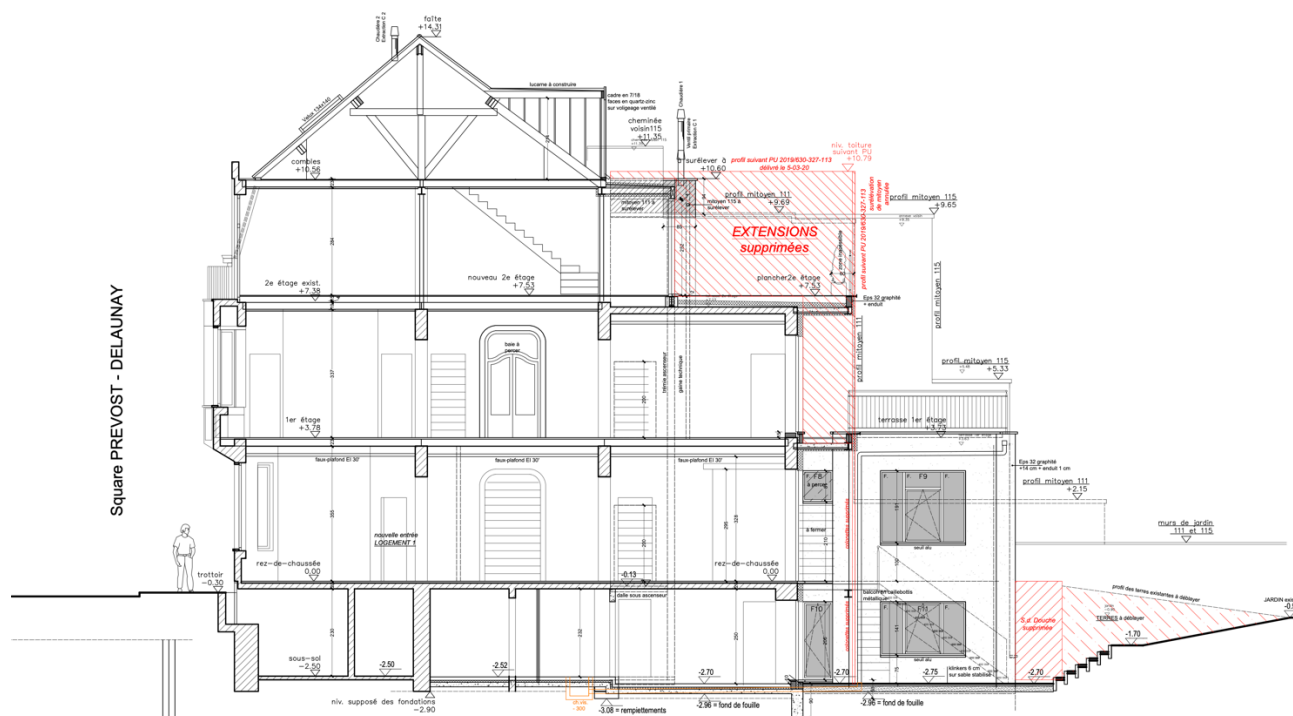
PERMIS DE MODIFICATION N°113 - 2020/1313=327/113

L'octroi du permis et la réalisation des travaux ont été effectués :

- l'extension en profondeur du deuxième étage (dérogation accepté : plus profond que les voisins).
- création d'une grande terrasse au deuxième étage.
- Création d'une terrasse au premier étage plus profond que le volume bâtis voisin.

Les plans sont consultables ci-après (2.3.1) , dans la section relative à l'isolation extérieure.

Coupe du permis n°113 :



DEMANDE ACTUELLE

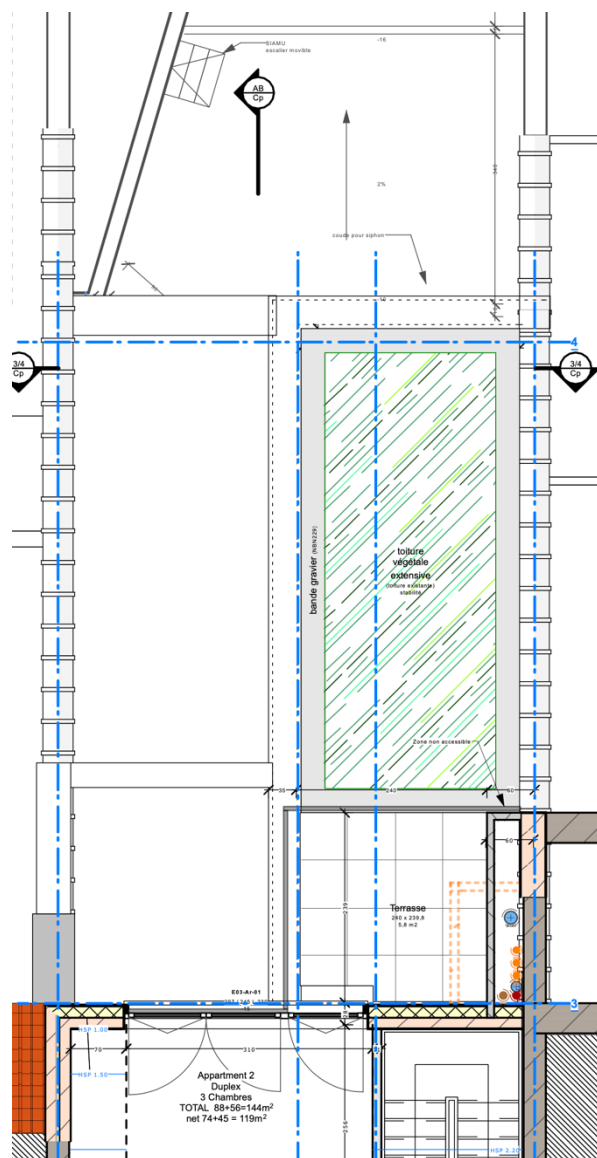
Les travaux d'extension et la terrasse accordés pour le n°113 ont été réalisés.

- L'extension au deuxième étage et la rehausse du mur mitoyen a été réalisé.
- La terrasse a été construite.

La présente demande concerne l'installation d'une terrasse sur la profondeur de la cheminée / gaine technique accolé au mur mitoyen :

- La terrasse tient compte de l'avis favorable du 10/10/2020 pour la terrasse (sans devoir rehausser).
- La terrasse est alignée sur le mur mitoyen avec le n°113 et s'écarte de plus de 60 cm de la limite mitoyenne ; est alignée jusqu'à l'extension du voisin, sans possibilité de vue vers l'intérieur de sa propriété ;
- ne présente aucune vue intrusive vers le n°113 ;
- ne permet aucune vue vers les deuxièmes voisins ;
- se situe à 6,45 m en retrait de la façade arrière.

Photo de la vue depuis l'angle de la terrasse du 3^e étage vers le voisin n°113 ne donne **aucune vue intrusive** à une fenêtre des chambres ou autres pièces.



TERRASSE VOISINES 113, 111 ET 109.



Il y a plusieurs terrasses voisines au même étage et plus ouvert sur l'îlot intérieur.

2.3 ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

La façade blanche arrière n°115 n'est pas remarquable.

Photo 2017 avant travaux n°113 & 115 prise depuis le jardin n°113 car le jardin n°115 n'était pas accessible.



2.3.1 PROFONDEUR

- Le sous-sol (rez-de-jardin) et le rez-de-chaussée présentent une profondeur inférieure à celle du voisin n°113.
- L'annexe des **premier et deuxième étages** est **plus profonde** que celle du voisin n°113.
- La nouvelle annexe du premier étage respecte le RRU, avec une distance maximale de 3 m par rapport au voisin le plus proche.

Le voisin n°117 possède la maison la plus en retrait de la rue ; toutefois, l'annexe est adossée au n°113.



Photo prise par la fenêtre du 2^{ème} étage de l'annexe.

MISE NE ŒUVRE & EXIGENCE PEB 2050...

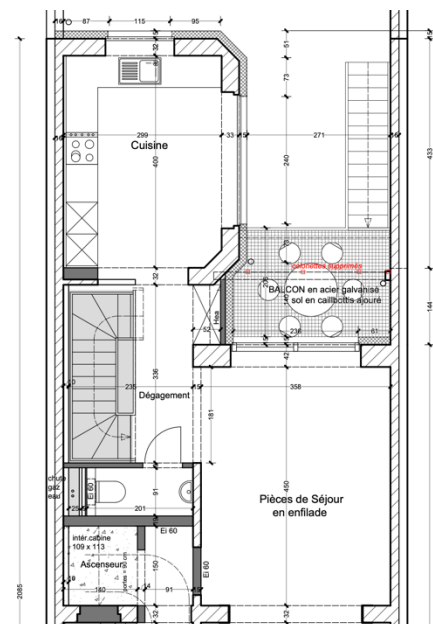
Il est fortement **recommandé d'isoler par l'extérieur** afin de prévenir les **ponts thermiques** au niveau des dalles en béton. Cette mesure contribuera à préserver la qualité et la performance du bâtiment sur le long terme.

PERMIS N°113 - 2020/1313=327/113

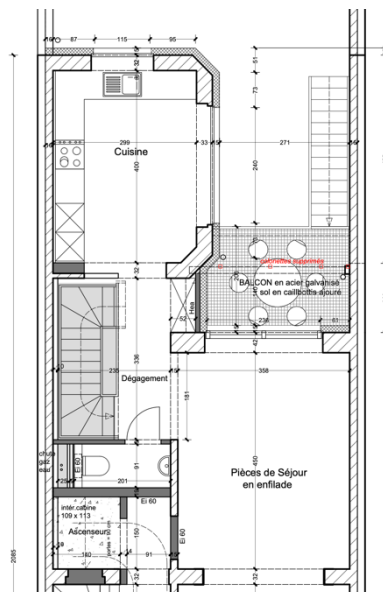
Un **accord** a été conclu **entre voisins** concernant **l'isolation des murs mitoyens**.

Avec le voisin n°113, il a été convenue et réalisé ainsi d'isoler les retours des murs mitoyens, afin de garantir un logement de qualité conforme à un label énergétique B.

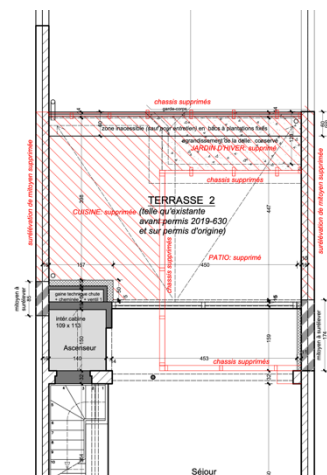
Le **voisin** présente une **profondeur supérieure** au niveau du sous-sol, du rez-de-chaussée et d'une partie de l'étage supérieur, où **l'isolation par l'extérieur** a été **autorisée**.



Plan du sous-sol du permis n°116



Plan du rez-de-chaussée du permis n°116



Plan du 2ème étage du permis n°113

DÉROGATION

➤ RRU – Titre I – Chapitre 2 – Article 4 : profondur.

Une **dérogation** est sollicitée pour **la pose d'un isolant par l'extérieur**, afin d'éviter tout pont thermique au niveau des dalles en béton des planchers de l'annexe existante.

- Le sous-sol (rez-de-jardin) et le rez-de-chaussée présentent une profondeur inférieure à celle du voisin n°113.
- L'annexe des premier et deuxième étages est plus profonde que celle du voisin n°113.
- La nouvelle annexe du premier étage respecte les dispositions du RRU, avec un recul maximal de 3 m par rapport au voisin le plus proche.

Le voisin n°117 a également isolé sa façade par l'extérieur et a obtenu une dérogation similaire pour l'isolation par l'extérieur.

Un accord entre voisins a permis d'isoler les murs mitoyens non bâtis :

- Le n°117 a isolé le mur mitoyen sur notre partie au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée habitable ;
- Nous avons isolé le mur mitoyen côté n°117 au premier étage (peu profond) ainsi qu'au deuxième étage (terrasse du voisin).

Cette intervention garantit une isolation thermique continue entre les volumes bâtis, contribuant à la performance énergétique et à la pérennité des constructions mitoyennes.

➤ Pourquoi l'isolation par l'extérieur reçoit-elle un avis défavorable dans l'avis de concertation, alors que la parcelle voisine n°113 a obtenu un avis favorable pour la même intervention ?

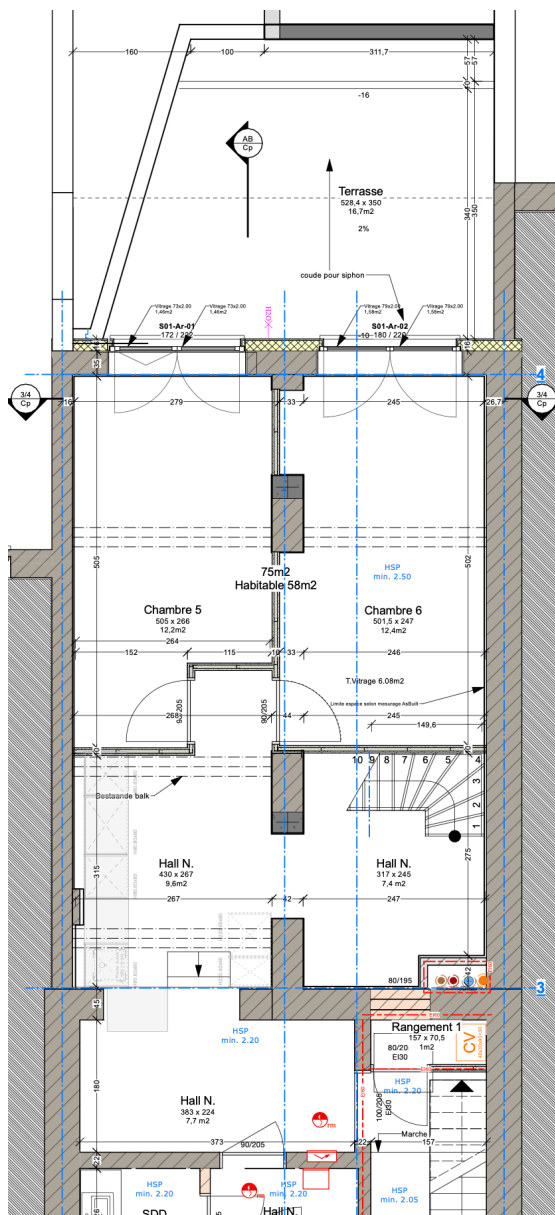


Photo à la fin des travaux :

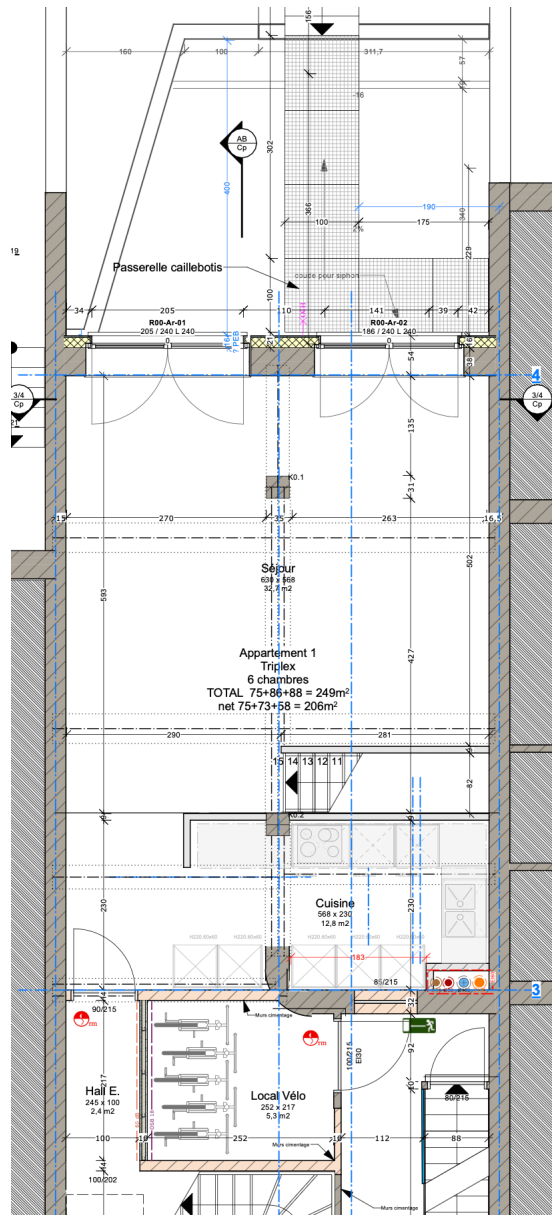
Le voisin présente une **profondeur supérieure** à la nôtre, et l'**isolation par l'extérieur** a été **autorisée**. Nous avons consenti à ce qu'il puisse isoler le mur mitoyen de notre côté, afin d'optimiser l'isolation du volume protégé.

De notre côté, nous avons isolé notre annexe côté n°113 pour garantir également un confort thermique optimal.

La situation projetée constitue une **amélioration à la fois esthétique et énergétique** pour les deux propriétés.



Sous-sol (rez-de-jardin)



Rez-de-chaussée

2.5 VÉGÉTALISATION DE LA TOITURE

Conformément à la demande de permis d'urbanisme de 2022, nous réaliserons une **toiture végétale extensive**.

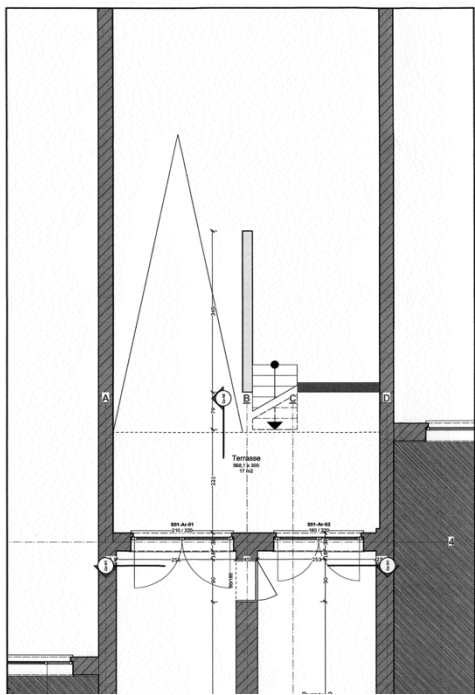
Une toiture intensive compromettrait la **stabilité de la toiture existante**, la charge d'une toiture extensive étant déjà limitée pour ce type de structure construite dans les années 1955.

La mise en œuvre sera réalisée conformément à la **NIT 229 – Les toitures végétales**.

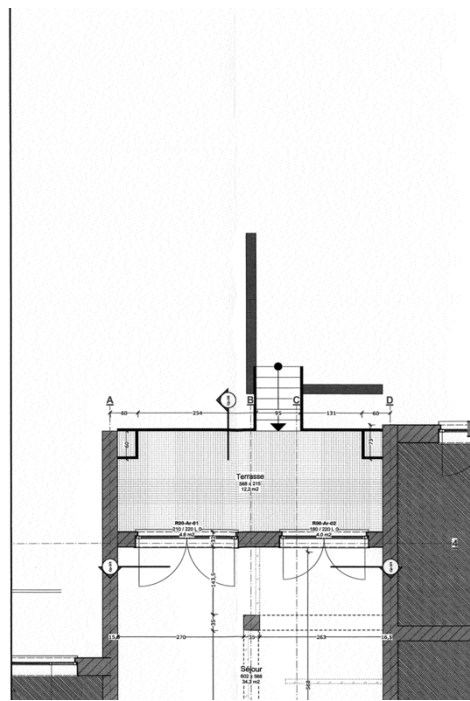
Le permis de 2020 n'a pas augmenté la superficie au sol initial du bâtiment. La réalisation d'une toiture extensive aux 2^e et 3^e étages constitue une **amélioration significative** par rapport à la **situation avant permis**.

2.6 PASSERELLE & TERRASSE DU REZ-DE-JARDIN

La passerelle vers le jardin et la terrasse de 17m² ont été préalablement autorisée dans le cadre du permis de 2020.
La passerelle autorisé par le permis 2020 débordé déjà la profondeur la plus profonde.

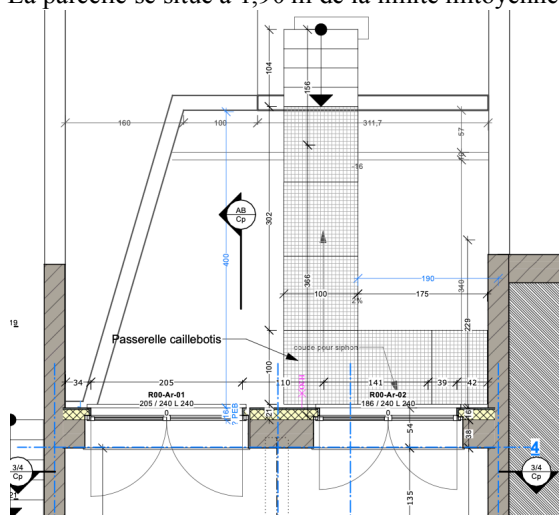


Sous-sol (rez-de-jardin)



Rez-de-chaussée

La parcelle se situe à 1,90 m de la limite mitoyenne.



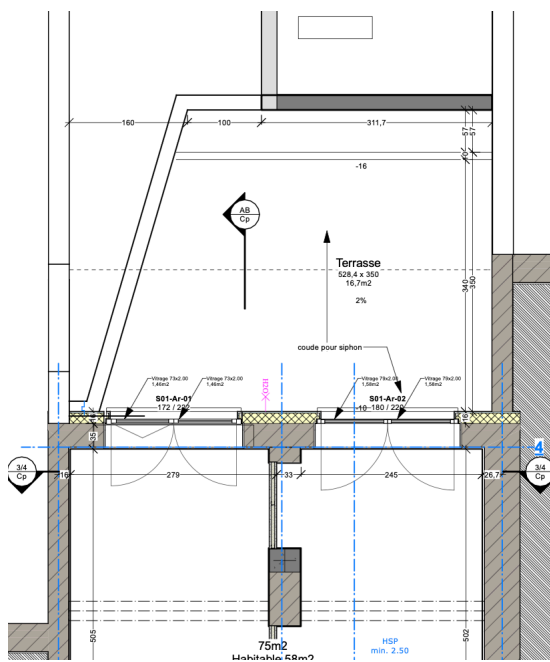
La suppression de la terrasse du rez-de-chaussée n'occasionne plus ombre sur le rez-de-jardin et favorise l'éclairage naturel.
Ceci était une remarques dans les avis de concertations.



Photo vue depuis le jardin prise mi 2025.



La terrasse de 17m² garde la même taille que celle du permis délivré en 2020.



2.7 LE JARDIN

Un grand jardin est disponible pour le triplex du rez-de-chaussée.



Photo juin 2025. L'entretien du jardin est à charge du locataire.