



# DEMANDE PERMIS D'URBANISME - RÉNOVATION DES BALCONS ET RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE LA FAÇADE ARRIÈRE ET DE LA TOITURE D'UN IMMEUBLE DE RAPPORT SIS RUE DES ÉRABLES 12 À 1040 BRUXELLES

## NOTE EXPLICATIVE

### 1. Introduction

La présente note explicative fait suite à l'accusé de réception de dossier incomplet daté du 22/01/2026, relatif à la demande de permis d'urbanisme pour la **rénovation des balcons** ainsi qu'à la **rénovation énergétique de la façade arrière et de la toiture** d'un immeuble de rapport situé **rue des Érables 12 à 1040 Bruxelles**.

L'objectif principal du projet est **l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment** et le **remplacement des balcons vétustes**, dont la stabilité et le système d'évacuation des eaux de pluie présentent aujourd'hui des défaillances.

Faisant suite aux remarques, les **légendes des matériaux ont été complétées**, la **modification des niveaux de faîtes a été répercutée**, les **profils voisins ont été ajoutés (estimation)**, les **profondeurs des balcons ont été mis en cohérence (coupes par rapport aux plans)**

### 2. Origine et situation du bien

Le bien concerné se situe au **12, rue des Érables à 1040 Bruxelles**. Il s'agit d'un **immeuble de style classique** construit au début des années 1900, composé comme suit :

- un **rez-de-chaussée** et **trois étages** visibles depuis l'espace public ;
- des **combles aménagés sous toiture** ;
- un **sous-sol** abritant les caves et locaux techniques.

La façade arrière comprend plusieurs **balcons** s'appuyant sur le volume principal et sur un **volume latéral annexe**. Ces éléments présentent des signes d'usure, des infiltrations et une **non-conformité de la hauteur des garde-corps** par rapport aux normes actuelles.

Le bien est implanté dans une **rue à vocation résidentielle**, calme en journée, au sein d'un **tissu urbain homogène**, principalement composé d'immeubles de rapport similaires.

Les **plans d'archives** consultés indiquent une **toiture plate** dans la situation de droit. Toutefois, un **document notarié** (joint en annexe) confirme la **présence et l'affectation des locaux sous combles**.

### 3. Destination actuelle

L'immeuble est actuellement **affecté à l'habitation**, conformément à la **zone d'habitat définie par le PRAS**.

### 4. Motivation et objet des travaux projetés

Le projet vise à **améliorer substantiellement la performance énergétique** du bâtiment par des interventions ciblées sur :

- la **toiture**,
- la **façade arrière**,
- et les **balcons**.

Le remplacement des balcons s'inscrit dans une approche **plus contemporaine**, tout en **limitant les ponts thermiques** vers la façade arrière.

Afin de **préserver l'esthétique de la façade avant** et de **réduire l'impact sur les occupants**, aucune intervention thermique n'est prévue sur cette face, hormis le **maintien des châssis en double vitrage existants**.

## 5. Travaux prévus

### 5.1 Isolation des façades et toitures

- **Toitures** : rénovation complète avec pose d'un isolant **PU (15 cm)** par **sarking**, et mise en place d'une **nouvelle membrane d'étanchéité** ou d'une **nouvelle couverture en tuiles**, selon la configuration.
- **Façade arrière** : pose d'un isolant **EPS (15 cm)** avec **enduit teinté dans la masse** en finition.
- **Châssis arrière** : remplacement par des menuiseries **de même matériau et coloris** que les existantes, équipées d'un **vitrage super-isolant** et de **grilles de ventilation de type Invisivent**, conformes aux normes PEB actuelles.

### 5.2 Balcons

Les nouveaux balcons seront réalisés en **structure métallique** :

- **fixation latérale** dans la façade avec **rupture thermique**,
- **stabilisation par tirants**,
- finition **laquée anthracite**, identique à l'existant,
- **garde-corps conformes** aux normes de sécurité en vigueur.

## 6. Performances énergétiques et durabilité

L'ensemble du projet tend à créer un **manteau isolant continu** garantissant une **meilleure performance énergétique** du bâtiment.

Chaque logement sera équipé d'un **système de ventilation de type C**, assurant un **renouvellement d'air conforme à la réglementation PEB**.

Les **châssis de la façade avant** seront maintenus, avec **remplacement localisé du vitrage** lorsque nécessaire pour l'intégration de **grilles de ventilation**.

Les **accès aux balcons et terrasses** seront **revus pour prévenir toute infiltration d'eau**. Les **seuils** présentant une hauteur inférieure à **15 cm** seront **rehaussés** afin d'assurer l'étanchéité.

Enfin, les **revêtements de sol et sous-faces** des balcons seront **renovés** :

- ragréage des bétons,
- pose d'une **isolation adaptée**,
- finition durable.

## 7. Dérogations sollicitées

**RRU - Titre 1 - Article 4 - Profondeur : § 1.** Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde.

En raison de l'ajout d'un isolant en façade arrière, le bâtiment a une profondeur augmentée de 17 cm alors qu'il est le plus profond par rapport aux voisins direct. L'octroi de cette dérogation est une condition sine qua non pour l'isolation en façade arrière.

**RRU - Titre 1 - Article 6 - Hauteur : § 2 :** Ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.

En raison de l'ajout d'un isolant en toitures, le bâtiment a une hauteur augmentée de +/- 13 cm alors qu'il est le plus haut par rapport aux voisins direct. L'octroi de cette dérogation est une condition sine qua non pour l'isolation des toitures.

## 8. Gestion du projet

**Maître de l'Ouvrage** : ACP ÉRABLE c/o AUD-IMMO srl  
Représentée valablement par **Christophe BRYNAERT**, Administrateur  
Avenue Hermann-Debroux 54 – 1160 Bruxelles

**Bureau d'architecture** : **2architectes srl**  
Avenue Hof Ten Berg 87 – 1200 Bruxelles  
**Thierry Wantens**, Architecte-Gérant



**A. FOIDART** 184, avenue de Messidor.

ARCHITECTE  
Br. 537

GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER  
U. G. E. B.

Bureau : lundi et jeudi de 8 à 10 heures

BRUXELLES 18, le 11 juillet 19 6  
~~128, AVENUE BRUGMANN~~

COMPTE CH. POST. 2281.60  
TELEPHONE 44.64.94

Immeuble sis à Etterbeek, 12, rue des Erables.

Maison de rapport.

Façade: 5,95 m. env. Superficie: 130 m<sup>2</sup> env.

Au rez-de-chaussée: entrée, dégagement avec escaliers vers les étages et souterrains, chambre, salle à manger, salle à déjeuner, cuisine avec évier, prise d'eau et armoire, cour avec w.c., jardin avec escalier vers les souterrains.

Aux trois étages: cuisine avec évier, prise d'eau et armoire, terrasse avec w.c., quatre pièces.

L'évier qui existe dans la petite pièce de devant du troisième étage a été placé par le locataire.

Entre le troisième étage et les combles: déversoir avec prise d'eau.

Sous les combles: deux mansardes, grenier.

Aux souterrains: dégagement, quatre caves à charbon, quatre caves à provisions, buanderie avec prise d'eau, cour-basse avec robinet à eau de pluie et escalier vers le jardin.

Eau, gaz, électricité.

J'estime la valeur vénale, en tenant note de la situation, de l'état de l'immeuble, du rapport, soit, d'après les renseignements fournis, 6.100 frs. par mois, ainsi que des tendances actuelles du marché immobilier, à sept cent soixante-cinq mille francs (765.000 frs.).

Pour **2architectes srl**,  
Thierry Wantens, Architecte-Gérant

Pour le **Maître de l'Ouvrage**,  
Christophe Brynaert, Administrateur