

NOTE EXPLICATIVE

Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les échevins et échevins,
Mesdames et Messieurs de l'administration communale,

Nous vous présentons ci-après la demande de permis d'urbanisme, syndic de l'immeuble sis Avenue Guillaume Abeloos, 4 à 1200 Bruxelles. Cette demande est motivée par la volonté de renforcer l'isolation de l'ensemble de la toiture afin d'être plus efficace et plus performant thermiquement.

Contexte urbanistique :

Le bien est un immeuble composé de 7 étages donc 3 sont sous la toiture à 2 grands versants comprenant des lucarnes.

Un accès de la rue jusqu'à l'arrière de l'immeuble se fait au rez-de-chaussée à gauche de l'entrée afin d'accéder à 7 garages.

Le gabarit de l'immeuble voisin se trouvant à gauche est légèrement plus bas que celui de l'immeuble qui nous occupe. Cependant, le gabarit de l'immeuble voisin de droite est inférieur. Le pignon droit de l'immeuble est donc une surface de déperdition.

Situation de droit :

Le service urbanistique de la commune confirme que les plans datant du 27/05/1963 sont les derniers acceptés. Ils constituent donc la situation de droit, toujours d'actualité, puisqu'il n'y a pas de prescription en droit de l'urbanisme.

Ces plans montrent un immeuble composé :

- Au rez-de-chaussée : une entrée carrossable avec une entrée de l'immeuble à droite et 2 garages en façade avant et 7 à l'arrière.
- Au 1^{er}, 2^{ième}, 3^{ième} et 4^{ième} étages : 2 appartements de 2 chambres par étage avec une terrasse à l'avant et à l'arrière.
- Au 5^{ième} étage : 2 appartements de 2 chambres avec lucarne et terrasse à l'avant et à l'arrière.
- Au 6^{ième} étage : 2 appartements de 1 chambre éclairée par des fenêtres de toit de type VELUX
- Au 7^{ième} étage : un grenier
- Des châssis en aluminium anodisé ton naturel

Comparaison avec la situation de fait et régularisations :

La situation de droit présente beaucoup d'incohérence avec la situation de fait comme :

- Le plan du rez-de-chaussée est construit en miroir du plan de droit
- Les lucarnes avant du 5^{ième} étage ne sont pas exactement correctes,
- Les terrasses avant du 5^{ième} étage sont plus grandes que sur le plan de droit,
- Les lucarnes arrière du 5^{ième} étage sont en miroir par rapport aux plans de droit,
- Les lucarnes avant et arrière du 6^{ième} étaient des velux dans les plans de droit,
- Les souches de cheminée centrales arrière du plan de droit sont en fait une seule souche,
- Les balcons en façade arrière du 1^{er} au 4^{ième} étage sont positionnés différemment de ceux du plan de droit,
- Les appartements du 1^{er} étage sont répartis différemment du plan de droit : en réalité, il y a un appartement de 3 chambres et 1 appartement de 1 chambre.
- Les 4 appartements des 5^{ième} et 6^{ième} étage sont en fait 2 appartements triplex incluant le 7^{ième} étage,

- Les châssis sont en PVC de teinte blanche, excepté au 1^{er} étage gauche à l'arrière et au 5^{ème} étage droit à l'avant et à l'arrière, où ils sont en aluminium anodisé comme la situation de droit.

Pour les balcons et les lucarnes, nous constatons qu'elles sont visibles en l'état dès 1971 (voir document « 7694GLO-KWI – Preuve de la construction via BRUCIEL-A »). Elles ont donc toujours été à régulariser.

Cette demande de permis permet donc également de demander la régularisation de ces différences.

Situation projetée :

En plus de la régularisation, l'association des copropriétaires souhaite :

- Renforcer l'isolation et remplacer la couverture de toute la toiture à versant,
- Isoler les lucarnes (joues, toiture) du 5^{ème} et 6^{ème} étage,
- Isoler la toiture plate sur le 4^{ème} étage à l'avant et à l'arrière. Ceci nécessite d'épaissir le complexe toiture plate et de remplacer les châssis du 5^{ème} étage permettant l'accès au balcon se trouvant sur ces toits plats,
- Isoler le pignon droit de l'immeuble pour avoir traité toutes les surfaces de déperditions des étages supérieur.

Pour ce faire, les travaux prévus modifieront les existants de la manière suivante :

- L'épaisseur de la toiture à versant sera augmentée de 16cm (l'épaisseur de l'isolant de laine de roche) car la pose d'un isolant de type Sarking et une nouvelle couverture en tuile rouge seront posées sur les chevrons existants de la toiture.
- L'épaisseur des toitures plates et terrasses des lucarnes sera augmentée de 12cm avec une isolation PIR.
- L'épaisseur des joues et faces des lucarnes sera augmentée de 14cm avec une isolation EPS enduite de teinte claire. Cette augmentation de largeur ne déroge pas à l'article « RRU « Titre 1 – Chapitre 2 – Article 6 - § 2 » à savoir que la largeur doit être inférieure au 2/3 de la largeur de la façade.
- Les gardes corps vont également être remplacés avec une hauteur d'1m20, respectant la norme NBN B 03-004 « Garde-corps de bâtiments ».
- Les châssis du 5^{ème} seront remplacés par des châssis blanc en PVC plus performant, toujours afin de rester dans une cohérence d'isolation.
- L'épaisseur du pignon droit sera augmentée de 14cm avec une isolation EPS enduite de teinte claire.
- Pour répondre à l'article 10, Titre II du RRU, nous avons ajoutés des velux pour les chambres 1 des appartements 9-10

Dérogations :

La régularisation et les travaux d'isolation de l'ensemble de la toiture nécessitent l'autorisation de déroger à différents règlements.

1- Article 6, Titre I du RRU : les toitures

L'isolation de la toiture en sarking remonte le volume toiture de 16cm. L'immeuble étant actuellement plus haut que les 2 bâtiments voisins, cette rehausse nécessite de déroger à cet article. Cette dérogation est minime et acceptable, elle ne portera pas préjudice aux voisins.

2- Article 3, Titre II du RRU : Normes minimales de superficie

La chambre 1 de l'appartement 1 au 1^{er} étage fait 11.91m² de surface au sol alors qu'elle devrait avoir 14m² pour respecter cet article du RRU. Dans la situation de droit, cet appartement comprenait 2 chambres dont la plus grande a été cédée à l'appartement 2. Cette chambre

existe depuis de nombreuse année, peut-être même depuis la construction de l'immeuble, nous demandons d'accorder cette dérogation.

3- Article 10, Titre II du RRU : Eclairage naturel

- a. La chambre 1 de l'appartement 2 du 1^{er} étage a une surface d'éclairage de 2.11m² alors que 2.85m² sont nécessaires pour répondre à cet article. Dans la situation de droit, la grande chambre de cet appartement avait une porte fenêtre et une fenêtre qui totalisaient 3.16m² de surface éclairante. La chambre actuelle n'a que deux fenêtres pour un total de 2.11m². Etant donné la composition de la façade avec 2 rangées de balcons superposées, nous demandons d'accorder cette dérogation pour ne pas dénaturer l'ensemble de la façade.
- b. Les séjours des appartements 9 et 10 au 5^{ème} étage ont une surface d'éclairage de 8.49m² dans la situation de fait, alors que 11.94m² sont nécessaires pour répondre à cet article. Afin d'améliorer l'isolation de l'immeuble, les toitures terrasses doivent être rehaussées. Cela nécessite de réduire la hauteur des points d'accès à ces terrasses et de ce fait porter la surface éclairante à 7.67m²/ Cet écart de surface peut être nuancé par le fait que la surface de séjour comprend les escaliers et une circulation difficilement utilisable. Nous demandons donc d'accorder cette dérogation.
- c. Les chambres 2 et 3 des appartements 9 et 10 au 6^{ème} étage ont une surface d'éclairage de 0.92m² alors qu'elles devraient être respectivement de 2.23 , 1.94 , 2.07 et 2.06. Cette situation existe depuis de nombreuses années, peut-être même depuis la construction de l'immeuble. Cette situation n'étant pas améliorable, nous demandons d'accorder la dérogation.

4- Article 36, Titre IX du règlement des bâtisses : Aspect des façades et des parties de construction vue de la voie publique

Les lucarnes et le pignon droit sont prévus d'être isolées avec une finition en enduit de teinte claire similaire à l'existant. Ces enduits dérogent à l'article 36 qui interdit les enduits. La façade avant existante est réalisée en pierre de teinte pierre de France et les zones de balcons sont enduites en similipierre. L'utilisation d'enduit pour les lucarnes et le pignon droit est prévu pour s'harmoniser parfaitement aux pierres et enduits existants. Pour ces raisons, nous demandons d'accorder cette dérogation.

5- Article 52, Titre X du règlement des bâtisses : Mur en élévation et façades – Plaques indicatrices – Numérotage des immeubles

L'article stipule que les façades vues de la voie publique ne peuvent pas être en enduit ou en crépi.

Néanmoins, les lucarnes et le pignon droit sont prévus pour être isolés avec une finition en enduit de teinte claire similaire à l'existant. Ces enduits dérogent donc audit article. Dans la situation de droit, nous constatons que la façade avant possède des éléments enduits (corniches et dalles de balcon) ainsi que des éléments enduits en façade arrière (bande entre étage). Nous constatons également que, dans la situation de fait, la façade avant possède des éléments cimentés (donc enduits) (les lucarnes, les corniches et dalles de balcon) ainsi que des éléments cimentés en façade arrière (bande entre étage et les lucarnes). L'utilisation d'enduit pour les lucarnes et le pignon semble donc prévue pour ne pas dénaturer la façade et s'harmoniser parfaitement aux pierres et enduits existants.

Pour ces raisons, nous demandons d'accorder cette dérogation.

6- PPAS n°1 : Bâtisses

Cet article fait écho à l'Article 52, Titre X du règlement des bâtisses. Pour les mêmes raisons que celles exprimées ci-dessus, nous demandons d'accorder cette dérogation.

7- Article 12, Titre III du règlement des bâtisses : Hauteur et disposition générale des constructions

L'article stipule que la hauteur maximum d'une lucarne doit être d'1,25m. Notre projet met en place une isolation des toitures des lucarnes. Les toits des lucarnes étant déjà épais, l'isolation n'épaissira pas les toitures. Les lucarnes à l'avant sont 10cm plus basses pour celles du 5^e étage, et 4cm plus hautes pour celles du 6^e étage. À l'arrière, celles du 5^e étage sont moins épaisses de 4cm, et celles du 6^e étage sont à la même hauteur que les anciennes.

Les lucarnes existent depuis la construction de l'immeuble (voir document « 7694GLO-KWI – Preuve de la construction via BRUCIEL-A ») et les changements de hauteur sont minimes et ne nuiront pas à l'esthétique ni aux voisinages. Nous demandons donc d'accorder cette dérogation.

Conclusion :

Cette demande permet de régulariser la situation de fait et d'améliorer la performance énergétique du bâtiment. Les dérogations argumentées ci-dessus sont acceptable et nous demandons que cette demande puisse être accordé par l'autorité.

En espérant que ces quelques explications vous permettront de comprendre au mieux la volonté de l'ACP, nous restons néanmoins à votre disposition pour d'éventuelles explications complémentaires.

Bien à vous,
Sébastien CLAUS
Architecte Administrateur Gérant

Maître de l'ouvrage