



**IDDA – Idée d'Architecture SRL**

Av. Emile Van Becelaere, 28B  
1170 Bruxelles  
Tel: 02 850 16 35  
Mail: info@idda.be  
TVA: BE 0659 962 462

Service d'urbanisme de la commune de Woluwe-Saint-Lambert  
Collège des bourgmestre et échevins  
Maison communale  
2, avenue Paul Hymans  
1200 Woluwe-Saint-Lambert

## **NOTE EXPLICATIVE**

**CONCERNE:** DEMANDE DE PERMIS POUR L'IMMEUBLE A APPARTEMENT SIS BOULEVARD BRAND WITHLOCK 144 – 1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT

**OBJET:** REMPLACEMENT DES CHÂSSIS EN FAÇADE AVANT ET ISOLATION DU PIGNON GAUCHE (ENDUIT SUR ISOLANT EPS)

---

### **1. Programme :**

Il s'agit un immeuble à appartements moderniste, mitoyen, de 7 étages dessiné par l'architecte Jean Florian Collin en 1935.

Le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/08/2024.

L'immeuble est implanté en recul de 8,52 par rapport à la voirie et est situé dans l'alignement des immeubles mitoyens.

Il comprend :

- des caves, locaux compteurs et une chaufferie commune aux sous-sols ;
- 4 garages, 1 local vélo, 1 hall d'entrée, des anciennes conciergeries et des caves privatives au rez-de-chaussée ;
- 14 appartements répartis sur 7 niveaux.

La demande de permis porte sur :

- Le remplacement des châssis en PVC blanc par des châssis en aluminium blanc en façade avant
- L'isolation par l'extérieur du pignon latéral gauche avec une enduit sur isolant EPS de 14cm

## 2. Projet :

### 2.1 Le remplacement des châssis en PVC blanc par des châssis en aluminium blanc en façade avant

Outre le permis d'urbanisme de 1935, un autre permis d'urbanisme a été délivré en 2022 pour l'isolation de la façade avant par la pose d'un enduit sur isolant sous certaines conditions.

Le permis a été en partie refusé en ce qui concerne la régularisation du placement de châssis en PVC en façade avant.

Le projet prévoit donc de remplacer les châssis en PVC par des nouveaux châssis en aluminium avec des profilés minces afin de se rapprocher des châssis acier.

En effet, nous distinguons sur les plans d'archives de 1935, au niveau de l'élévation à rue, l'annotation « CHASSIS EN METAL » supposant que les châssis d'origine étaient en acier.

Notons qu'aucun châssis d'origine n'est encore présent.

Modèle de châssis type Steel Look :



Le projet prévoit également de placer des châssis à double-ouvrant oscillo-battant sur les 2 travées en saillies (formant un oriel rectangulaire) de la façade (identique à la situation existante de fait) au lieu des châssis avec une partie centrale fixe comme indiqué dans l'élévation à rue des plans d'archives de 1935.

En effet, la division de ces parties fixes ne porte pas atteinte à l'esthétique générale de la façade qui est déjà constituée de divisions à dominante verticale et permet l'entretien et le nettoyage aisés des fenêtres ainsi que les déménagements et la ventilation des appartements.

Nous pouvons également lire en page 4 de l'octroi du permis de l'isolation de la façade avant en 2022, que la division des châssis est acceptable :

*Considérant qu'en façade avant, les menuiseries extérieures de l'ensemble des appartements ont été remplacées par des châssis en PVC de ton blanc ; que la division des châssis des bow-windows (droits et gauches) des séjours a également été modifiée : la fenêtre centrale fixe a été remplacée par un double ouvrant oscillo-battant ;*

*Considérant que s'il est acceptable de modifier les divisions des châssis pour des raisons pratiques, l'utilisation du PVC ne l'est pas, notamment vu l'inscription à l'inventaire de l'immeuble et vu que le PVC ne s'harmonise pas avec les caractéristiques du bâtiment témoignant du style architectural de 1935 ;*

## **2.2 L'isolation par l'extérieur du pignon latéral gauche avec une enduit sur isolant EPS de 14cm**

L'immeuble voisin de gauche étant fort bas par rapport à l'immeuble concerné par la demande, le pignon libre représente une grande superficie de déperdition thermique.

Le pignon représenté sur les plans d'archives de 1935 était constitué de bandeaux horizontaux et verticaux en simili pierre blanche avec un remplissage, entre les bandeaux, de briques machinées rejointoyées, et d'un cimentage au niveau de la façade de l'aéra.

La situation actuelle du pignon est une peinture de ton blanc cassé appliquée sur un cimentage sur presque l'entièreté de la façade à l'exception d'une zone sur laquelle a été posée un bardage en ardoise fibrociment de ton gris foncé.

Le projet prévoit donc d'isoler le pignon et l'aéra en retrait avec un enduit sur isolant de même teinte que celui prévu pour la façade avant.

### **3. Dérogations :**

Règlement communal sur les bâtisses (1984) :

« Article 52 »

*Toutes les constructions longeant la voie publique ont une plinthe en pierre de taille ou en pierre reconstituée monolithique de 50cm de hauteur minimum.*

*Les revêtements des façades vues de la voie publique sont en matériaux durs, imperméables et résistant aux intempéries. Peuvent être utilisés : la pierre de taille (granit, petit granite, pierre blanche, marbres, etc.) ; carreaux de grès, de céramique, les briques spéciales de parement et la pierre reconstituée, à l'exclusion de tout enduit ou crépis. Le verre poli, en plaques ou en carreaux peut être employé pour le rez-de-chaussée seulement, à l'exclusion de la plinthe (50 centimètres de hauteur). Toutes les façades arrière ou latérales non visibles de la voie publique doivent être en matériaux convenables et parachevés avec soin. Les poutres et linteaux apparents des façades postérieures doivent être bouchardés, enduits ou recouverts de briques de parement, de plaquettes ou de matériaux en rendant l'aspect tout à fait soigné.*

*Des parements de teinte claire peuvent être imposées lorsque la disposition des lieux l'exige en vue notamment d'assurer le maximum de luminosité dans les cours ou dégagements dépourvus d'un ensoleillement suffisant. »*

Nous sollicitons cette dérogation pour l'enduit sur isolant prévu sur le mur mitoyen de gauche. En effet, ce pignon est actuellement déjà recouvert d'un cimentage peint et le permis délivré en 2022 autorise l'enduit sur isolant en façade avant.

L'enduit sur isolant sur le pignon permettra une continuité technique avec celui prévu en façade avant et une cohérence esthétique entre les façades visibles depuis la voie publique.

Julien BRUFFAERTS

Architecte