

DOSSIER TECHNIQUE – PROCÉDURE PEB

Bâtiment sis CHAUSSÉE DE ROODEBEEK n°550 à 1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT

I. Propriétaire et demandeur



II. Explicatif

1. Note explicative générale – Travaux réalisés avant 2017 et justification documentaire

Les travaux de rehausse de toiture ont été entièrement réalisés en 2016, soit avant l'entrée en vigueur du vademécum PEB 2017 et avant le renforcement des exigences documentaires applicables aux chantiers ouverts après le 1er juillet 2017.

À l'époque, la réglementation PEB (CoBrACE) imposait bien sûr une procédure, mais les exigences quant au contenu du dossier technique étaient sensiblement plus souples que celles décrites dans le guide actuel.

Aujourd'hui, dans le cadre de la régularisation urbanistique (CoBAT, art. 125 et suivants), il n'est matériellement plus possible de fournir certains éléments exigés dans les procédures post-2017, notamment :

- des photos détaillées de l'isolant en place,
- des prises de vue datées localisables sur plans,
- des étapes intermédiaires du chantier.

Le chantier datant de 2016, il serait totalement disproportionné (pour ne pas dire absurde) de démonter aujourd'hui une toiture neuve et étanche pour aller photographier une isolation qui est déjà parfaitement documentée par ailleurs.

Éléments probants disponibles – suffisants au regard du CoBrACE (travaux antérieurs)

Le dossier contient déjà un ensemble de pièces concordantes, complètes et datées, permettant de prouver de manière rigoureuse :

- la nature exacte des travaux réalisés
- les matériaux mis en œuvre,
- la chronologie du chantier,
- la rehausse effective de la toiture,

- et donc l'existence de l'isolation telle que décrite dans la déclaration PEB.

Ces pièces comprennent notamment :

- Le devis signé de l'entrepreneur daté du 01/01/2016, détaillant les travaux de couverture, charpente, dépose-repose des velux et isolation,
- La facture finale, correspondant exactement aux travaux réalisés,
- La demande officielle de pose de grue, confirmant l'exécution réelle du chantier,
- Les vues extérieures et photos d'ensemble, montrant la rehausse de toiture,
- Les plans fournis, qui sont naturellement des plans as-built, puisqu'ils représentent l'état existant relevé sur place et non un projet théorique,

L'ensemble des documents PEB ont été mise à jour et le fichier PEB rectifié, reprenant la bonne référence de PU. Les documents ont été signés comme demandés.

Ces éléments constituent un dossier technique suffisant pour un chantier réalisé avant 2017, en totale cohérence avec les exigences du CoBrACE applicables au moment des travaux et le vademécum PEB actuel, dans la mesure où celui-ci prévoit explicitement que l'on utilise les meilleures preuves disponibles lorsque le chantier est terminé et les éléments non accessibles.

En clair :

- ✓ les preuves sont cohérentes, concordantes et suffisantes ;
- ✓ aucune exigence réglementaire n'impose de détruire des éléments existants pour "aller voir dessous" ;
- ✓ le dossier technique est complet au regard du contexte temporel du chantier.

2. Note d'exclusion des VELUX

Les VELUX font l'objet d'une note distincte, déjà transmise précédemment à l'administration et jointe à nouveau dans ce dossier technique.

Pour rappel :

- les VELUX n'ont pas été remplacés dans le cadre des travaux de 2016 ;
- ils ont été démontés puis remis en place lors de la rehausse de toiture, ce qui est confirmé par :
- le devis de l'entrepreneur,
- les photos actuelles, où l'on peut lire l'indication "07" dans l'intercalaire du vitrage, correspondant à l'année de fabrication/pose,
- les informations fournies par VELUX,

- et la confirmation écrite du service communal après réception des photos.

Les VELUX ne font donc pas partie de l'étude PEB, ce qui est cohérent techniquement et réglementairement.


Conclusion



Le présent dossier technique PEB reprend l'ensemble des éléments disponibles et probants pour un chantier exécuté avant 2017.






Les documents fournis — devis, facture, preuves photographiques, demande de grue, relevés as-built, déclaration et fichier PEB mis à jour — constituent un ensemble suffisant, cohérent et conforme aux exigences applicables dans le cadre d'une régularisation urbanistique et d'une procédure PEB sur travaux existants.

Il n'est ni possible ni raisonnable, et surtout pas requis par le CoBrACE, de procéder à des ouvertures destructives de la toiture afin de photographier des éléments structurels et isolants déjà pleinement documentés par les preuves existantes.


Nous vous joignons également copie du mail confirmant l'exclusion de ces velux par votre service après envoi des photographies.


**Calderone**, Mauro

À :  Pauline FAYT
Cc : epbdossierpeb;  PU4YOU | Permis d'urbanisme

  Répondre  Répondre à tous  Transférer  ...

Mer 18/06/2025 10:51

 **Marqué pour le suivi. Fin le 19/06/2025.**

 Vous y avez répondu le Jeu 19/06/2025 06:04

Bonjour Madame Fayt,


Nous revenons vers vous concernant l'ancien dossier de madame Anglada et en vue de l'introduction d'une nouvelle demande.

Concernant les plans envoyés, en effet, ils répondent bien aux attentes indiqués dans le dernier avis de réception incomplet. Toutefois ces plans doivent être reintroduits lors de la nouvelle demande.

Concernant la procédure PEB, veuillez préparer dans la nouvelle demande une note explicative PEB avec des photos récentes pour considérer que les velux soient bien de 2007. Ils seront dès lors exclus de la procédure PEB. Par contre, les nouveaux espaces du grenier (en situation de droit) seront considérés toujours de nouveaux locaux avec un besoin de ventilation hygiénique.

Bien à vous,

Mauro CALDERONE
Architecte
Service de l'Urbanisme – Dienst Stedenbouw
Woluwe-Saint-Lambert 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe



WOLUWE-SAINT-LAMBERT
SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE



08. 03. 2016

PAYÉ LE 15 MARS 2016



Votre lettre du 03/03/2016	Vos réf. :	Votre correspondant : RAETS Stefaan/EL Assistant Technique	Nos réf. : 78041 03/03/2016 2458	☎ 02 774 35 12 ☎ 02 774 27 06
-------------------------------	------------	--	--	----------------------------------

Votre demande d'installation d'un camion grue et de réservation d'un emplacement de parcage ou de stationnement

Madame,

Votre courrier du 03/03/2016 dernier m'est bien parvenu.

Par la présente, je vous autorise à installer une grue et à réserver un emplacement de parcage ou de stationnement du 11/04/2016 au 20/04/2016, Chaussée de Roodebeek, devant le numéro 550, à 1200 Bruxelles, aux conditions suivantes :

- ***Respecter l'ordonnance du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 2008 (M.B. 06.08.2008) ainsi que l'arrêté d'exécution du 11 juillet 2013 (M.B. 06.09.2013)***
- *Conformément à l'article 1.2.1 al.2 de l'arrêté ministériel du 07.05.1999, cette autorisation doit se trouver sur le chantier et être présentée à toute réquisition de l'autorité compétente ;*
- *Placer des balises le long de la grue afin de bien délimiter la zone de travail ;*
- *Placer la signalisation comme indiqué sur le plan de signalisation ;*
- *Laisser assez de place sur la voirie pour permettre le passage éventuel des services de secours ;*
- *1. Les travaux ne peuvent commencer avant 7h ;*
- *Garantir la sécurité totale des piétons : la société demanderesse veillera à mettre de part et d'autre des signaleurs afin de protéger les piétons lors de la manutention des charges au-dessus du trottoir ;*
- *Ne pas bloquer la circulation ;*
- *Prévenir les riverains par des avis aux habitants toutes boîtes.*

./...

.../.

Détail des redevances dues :

Placement de panneaux pour la réservation d'un emplacement :

1^{er} jour 40,00 EUR + 15,00 EUR (frais de dossier) = **55,00 EUR**

2^e jour au 8^e jour = 2 panneaux x 15,00 EUR x 7 jours = **210,00 EUR**

Pour toute information complémentaire, vous pouvez consulter le règlement complet relatif à l'occupation du domaine public sur le site Internet de notre Administration :

<http://www.woluwe1200.be/cadre-de-vie/mon-environnement/amenagement/occupation-du-domaine-public>

En cas de changement de date ou en cas d'annulation de la réservation de l'emplacement de parcage ou de stationnement, je vous invite à prévenir les services techniques par fax (02 761 28 05) 48 heures avant la date du **début** qui figure dans votre demande.

En cas de non respect du délai de ces 48 heures pour l'annulation ou le changement de la réservation de l'emplacement de parcage ou de stationnement, les redevances pour la première journée resteront dues.

Dans tous les autres cas, les redevances resteront dues jusqu'à la date à laquelle vous reprendrez contact avec les services techniques pour les informer de la modification ou de l'annulation d'un emplacement de parcage ou de stationnement.

Lorsque vous occupez le domaine public, vous êtes redevable de taxes.

Détail des taxes dues :

Occupation du domaine public (grue)

1^{er} jour = **75,00 EUR**

2^e jour au 8^e jour = 7 jours x 25,00 EUR = **175,00 EUR**

Je vous demande de payer les taxes dues, d'un montant de **515,00 EUR**, au service de la Recette à l'Hôtel communal ou par virement au numéro de compte **IBAN : BE78 0910 1313 9586 – BIC : GKCCBEBB** en inscrivant la communication « ID78041 ».

Cette autorisation vous est délivrée à titre précaire. Elle pourra être modifiée, voire annulée en fonction des nécessités (travaux, aménagement de voirie, sanction, ...) ou en cas de non respect des conditions.

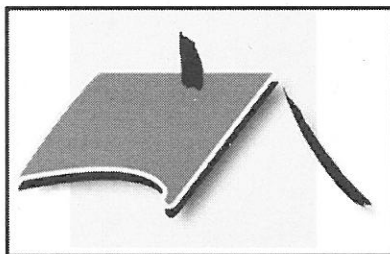
Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Bourgmestre,

Olivier MAINGAIN

DEVIS 030116

Evere, le 1er janvier 2016



Concerne : Renouvellement complet et isolation d'une toiture

Chantier : Chée de Roodebeek, 580 à 1200 Bruxelles

Madame,

Faisant suite à votre demande, j'ai le plaisir de vous communiquer notre meilleur offre de prix concernant les travaux à réaliser à l'adresse reprise sous rubrique.

POSTES

Montant par poste

01 MISE EN PLACE DU CHANTIER 2.145,00 €

- Démarches auprès des autorités communales en vue d'obtenir les autorisations nécessaires à la mise en place d'un camion grue ainsi qu'à l'octroi d'une zone de stationnement pour nos autres véhicules. Ne connaissant pas à l'heure actuelle le montant de ces taxes, celui-ci sera ajouté au moment de la facturation finale
- Mise en place au niveau de la voirie d'un camion grue
- Mise en place et démontage ultérieur par notre sous traitant d'un échafaudage tubulaire démarrant du sol
- Réception et stockage des matériaux

02 LATTAGE ET TUILES (80m²) 7.062,48 €

- Démontage et évacuation de la couverture en tuiles et du lattage existant
- Examen sanitaire des boiseries. Traitement et/ou remplacement éventuel non compris. (renouvellement chevrons ⇒ 15€ HTVA/m, traitement Xylamon ⇒ 5€ HTVA/m)
- Mise en place d'une isolation PIR, d'une sous toiture souple et d'un contre lattage ⇒ voir poste "Isolation"
- Mise en place d'un lattage en sapin du Nord imprégné (25/40mm)
- Mise en place d'une couverture en tuiles **Koramic** de type **401 galbée rouge** (comme actuellement)
- Façonnage et mise en place à l'arrière de la cheminée d'un bac à neige en zinc naturel 0,8mm
- Mise en place au faîtage d'un closoir ventilé de type Figaroll rouge et pose à l'aide de vis inoxydables de tuiles faîtières **Koramic** de type **401 galbée rouge**
- Etanchéité de chacune des tuiles situées au niveau de la toiture mitoyenne et contre la cheminée au moyen d'une membrane d'étanchéité en aluminium de type **Klober easy form** rouge

- Au niveau de la cheminée, mise en place de solins en zinc naturel 0,8mm lesquels seront engravés dans la maçonnerie à l'aide de crampons et rendus étanches au silicone
- Au niveau de la toiture mitoyenne, façonnage et mise en place de capots en zinc naturel 0,8mm lesquels seront fixés au moyen de vis inoxydables
- Mise en place au niveau des arêtières d'un closoir ventilé de type Figaroll rouge et pose à l'aide de vis inoxydables de tuiles arêtières **Koramic** de type **401 galbée rouge**
- Au croisement du faîtage et des 2 arêtières, mise en place d'une pièce de jonction **Koramic** de type **401 galbée rouge**

03 ISOLATION (80m²).....

6.939,59 €

- Mise en place sur la face supérieure de la charpente (système Sarking) d'une isolation PIR de type **IKO enertherm Alu TG 100mm** ⇒ valeur R = 4,30 m² K/W
- Obturation des interstices au niveau des maçonneries, au moyen de mousse polyuréthane afin d'assurer l'étanchéité à l'air du complexe isolant
- Mise en place d'une sous toiture souple **duPont** de type **Tyvek Typrotec**
- Mise en place d'un contre lattage en sapin du Nord imprégné (30/40 mm)
- Etanchéité de la toiture mitoyenne réalisée au moyen de bandes de plomb

Option

- Isolation **IKO enertherm Alu TG 120mm** ==> valeur R = 5,30 m² K/W

480€ HTVA

04 VELUX.....

1.062,00 €

- Démontage provisoire des fenêtres existantes et évacuation des raccordements
- Mise en place du complexe isolant ⇒ voir poste "Isolation"
- Remise en place des fenêtres existantes
- Etanchéité et finitions extérieures réalisées au moyen de 3 raccordements isolants de type **Velux EDW 2000 M04**

05 CHEMINEE.....

737,00 €

- Démolition jusqu'au niveau de la charpente de la cheminée (2 conduits) située à l'arrière et évacuation des décombres
- Dans le conduit utilisé par la chaudière, mise en place d'une pièce terminale + bavette en plomb

06 ZINGUERIES.....

1.788,88 €

Tuyaux de descente (12m) → 485,26€

- Démontage et évacuation des tuyaux de descente existants
- Mise en place de 2 nouveaux tuyaux de descente rond (diam 80mm) en zinc naturel 0,7mm
- Façonnage et mise en place de 2 baïonettes rondes (diam 80mm) en zinc naturel 0,7mm

Gouttières (24m) → 1207,62€

- Démontage provisoire des gouttières et crochets existants
- Rehausse des planches de rive au moyen de voliges en sapin du Nord imprégné (25/130mm)
- Remise en place des crochets et des gouttières
- Façonnage et pose de 2 nouveaux angles extérieurs de gouttières

Option

- Habillage des boiseries de corniche (24m) en acier prélaqué blanc

1480 € HTVA

07 BOW WINDOW.....

576,65 €

- Démontage et évacuation de l'habillage en PVC (planches de rive)
- Démontage et évacuation de l'étanchéité existante
- Inspection sanitaire du plancher et vérification de la pente. **Traitement et/ou remplacement non compris**

(45€/m² le cas échéant)

- Mise en place d'un pare vapeur bitumineux de type **DEBOER Voile de verre 2,5mm**
- Pose à la colle de panneaux d'isolation PIR de type **IKO enertherm Alu TG 60mm** * ⇒ valeur R = 2,60 m² K/W
- Mise en place d'un nouvel avaloir en plomb 2mm diam 60
- Mise en place d'une baïonnette en zinc naturel (diam 60mm) laquelle sera raccordée au tuyau de descente principal
- Mise en place d'une couche bitumineuse de finition de type **DEBOER Duo Ardoisé 4mm**
- A l'aplomb des planches de rive façonnage et mise en place de capots en zinc naturel 0,8mm
- Habillage des planches de rives au moyen d'acier prélaqué blanc 0,8mm
- Au niveau du mur de façade, mise en place de solins en zinc naturel 0,8mm lesquels seront engravés dans la maçonnerie à l'aide de crampons et rendus étanches au silicone



RECAPITULATIF

01 MISE EN PLACE DU CHANTIER	2.145,00 €
02 LATTAGE ET TUILES (80m²).....	7.062,48 €
03 ISOLATION (80m²).....	6.939,59 €
04 VELUX.....	1.062,00 €
05 CHEMINEE.....	737,00 €
06 ZINGUERIES	1.788,88 €
07 BOW WINDOW.....	576,65 €
Total hors TVA	20.311,61 €
TVA 6%*	1.218,70 €
Total TVAC	21.530,31 €

* l'habitation a plus de 10 ans

Délai d'exécution: Avril / Mai 2016

Durée des travaux: 6 à 7 jours ouvrables (en fonction des effectifs)

Garantie: 10 ans

Paielements: Acompte 40% au début des travaux

Solde 8 jours date facture

Le prix du présent devis est valable 2 mois à dater de ce jour. Passé ce délai, il sera susceptible de révisions.

En cas d'acceptation de votre part veuillez nous retourner tous les feuillets composant cette offre, dûment signés et datés afin de confirmer la commande des travaux.

Dans l'espoir d'honorer votre commande, je reste à votre entière disposition et vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Communication à rappeler lors du paiement

Facture 107/16

Evere, le 19 avril 2016

Concerne : **SOLDE** Renouvellement complet et isolation d'une toiture
Chée de Roodebeek, 550 à 1200 Bruxelles

Détails des travaux

voir devis 030116 + habillage des corniches en acier prélaqué blanc

Isolant: PIR 100mm
Valeur R: 4,40 m2 k/W
Surface isolée: 80 m2

Solde HTVA	12.764,44 €
Supplément HTVA	1.480,00 €
TVA 6%*	854,67 €
Solde TVAC	15.099,11 €
Taxes communales	312,50 €
Total TTC	15.411,61 €

* Le client certifie que l'habitation a plus de 10 ans