Rénovation énergétique d'un immeuble en copropriété
NOTE EXPLICATIVE

INTRODUCTION

Le projet consiste en la rénovation énergétique d'un immeuble à 14 appartements situé Rue des Chevaliers 4.
La demande touche la façade arrière dans son ensemble et la façade avant du 6ème étage.
Les plans de permis d'origine à la construction de l'immeuble datent de 1936.
Un permis (PU/604151) a été délivré en 2017 pour la mise en conformité de l'annexe du RDC et la réaffectation des chambres de bonne à l'appartement RDC gauche.

Afin de répondre au mieux aux exigences de l'urbanisme, une réunion de projet a eu lieu avec Madame Goosens, architecte communale.

La demande de permis d'urbanisme est déposée par le syndic, représentant l'ensemble des propriétaires.

FAÇADE AVANT

Châssis

Les châssis de façade avant sont actuellement en PVC de teinte blanche. Les châssis de la façade seront tous remplacés par des châssis en bois de teinte blanche, à l'exception de la porte d'entrée (conservée) et des châssis du 6ème étage (PVC blanc).
Les divisions existantes sont différentes des divisions du permis d'origine. Les divisions après travaux seront identiques au divisions de la situation existante de fait afin de permettre à chaque propriétaire de remplacer les châssis à l'identique séparément tout en gardant une unité de façade.
Les garde-corps existants sont non modifiés.

6ème étage

Les balcons du 6ème étage présentent des problèmes d'étanchéité qui ont pour conséquence des problèmes d'humidité et d'infiltration dans les logements du 5ème et 6ème étages.
Afin de résoudre cela, la dalle des terrasses du 6ème sera isolée, et la façade avant sera isolée (uniquement au 6ème).

L'isolation de façade se fera par l'extérieur, en EPS 14 cm + enduit de teinte blanche.

Les châssis du 6ème étage, droit, seront remplacés par des châssis en bois de teinte blanche.

Les châssis du 6ème étage, gauche, ont été remplacés en 2025. Ceux-ci sont en PVC de teinte blanche. Afin d'éviter le gaspillage de matériaux, et dans le but de respecter le budget des maîtres de l'ouvrage, il est demandé de conserver ces châssis. Ceux-ci étant très haut dans la rue, et fort en recul, ils sont très peu visibles depuis l'espace public (voir photo 07 reportage photographique). Leur matérialité sera donc impossible à différencier des autres châssis depuis l'espace public.

L'eau pluviale du segment de toiture en pente à l'avant n'est pas correctement contrôlée et s'écoule librement sur les balcons.
Une nouvelle gouttière en zinc de teinte naturelle sera placée tout au long de la planche de rive et une descente d'eau pluviale sera placée sur chaque terrasse. Les descentes d'eau seront raccordées aux descentes d'eau existantes de la façade avant.

FAÇADE ARRIÈRE

Isolation
L'ensemble de la façade arrière sera isolée en EPS + enduit de teinte blanche.

L'isolation s'arrêtera à hauteur des châssis de cave, descendant 60 cm plus bas que le niveau de RDC afin de couper le pont thermique.

La façade présente actuellement des débords de 10 cm sous les loggias et certains châssis de façade arrière principale. Afin de répondre aux exigences PEB, l'isolation aura une épaisseur totale de 24 cm, avec 14 cm au niveau des débords. Cela facilitera la mise en œuvre, et la façade sera uniforme.
Les façades sans débord (façades latérales intérieurs et façades arrière mitoyennes) seront isolées avec une épaisseur de 20 cm.
Afin d'assurer un raccord continu entre l'isolation existante de toiture plate et la nouvelle isolation de façade, l'acrotère de façade arrière sera emballé d'isolant, et donc rehaussé de 10 cm.

L'extension du rez-de-chaussée sera également isolée. Ses façades latérales seront isolées avec une épaisseur de 20 cm. La façade arrière mitoyenne comporte un débord à la jonction avec le couvre-mur. L'isolation aura une épaisseur de 14 cm au niveau inférieur (mur de clôture), et de 29 cm d'épaisseur au niveau supérieur (mur d'extension à afin d'obtenir une façade uniforme.
La face inférieure de l'extension sera isolée avec une épaisseur de 20 cm. La toiture plate de l'extension sera isolée avec une épaisseur de 14 cm.

La majorité des loggias d'origine ont été fermées par des châssis, faisant de ces espaces des jardins d'hiver. Il est demandé de régulariser la fermeture de ces loggias.
Trois loggias restent à ce jour ouvertes. Les propriétaires de ces loggias ouvertes n'ont pas tous le désir de les fermer. L'urbanisme a confirmé lors de la réunion de projet qu'il est possible d'envisager de fermer certaines loggias et pas d'autres.
Loggia du 6ème droit : la loggia sera fermée par un châssis, placée dans la continuité de l'isolant de façade.
Loggia du 4ème gauche et loggia du 1er gauche : la loggia sera restée ouverte. L'isolation se fera en emballant les parois de la loggia vers le logement. Au vu du peu de surface au sol de ces terrasses, l'épaisseur de l'isolant sera de 10 cm afin de limiter l'impact sur l'occupation. Une dérogation PEB sera demandée car les 10 cm ne suffisent pas à respecter les normes en vigueur.

Pour la façade arrière mitoyenne, un accord sera demandé aux propriétaires du terrain concerné (façade arrière de Avenue de la Toison d'Or 23), préalablement aux travaux. Sans cet accord, l'isolation ne sera pas réalisée. Sur la gauche, l'épaisseur de l'isolation sera soumise à discussion avec les propriétaires voisins et sera éventuellement diminuée à 10 cm au niveau des balcons voisins.

Châssis

Certains anciens châssis de façade arrière seront remplacés par des châssis PVC de teinte blanche.
Il s'agit :
6ème étage droit : tous les châssis.
4ème étage droit : tous les châssis.
4ème étage gauche : la porte-fenêtre donnant de la cuisine à la terrasse sera remplacée car une réhausse est nécessaire vu l'isolation du sol de la terrasse (isolant pour couper le pont thermique).
1er étage gauche : la porte-fenêtre donnant de la cuisine à la terrasse sera remplacée car une réhausse est nécessaire vu l'isolation du sol de la terrasse (isolant pour couper le pont thermique).

Certains autres propriétaires ont déjà remplacé leurs châssis. Cela ayant été réalisé à l'identique, leur remplacement ne nécessitait pas de permis d'urbanisme et ils ne sont donc pas repris à la proposition PEB.

Baies dans mitoyen arrière

La façade arrière présente des baies dans le mur mitoyen arrière droit, donnant vue directement sur le terrain voisin (façade arrière de Avenue de la Toison d'Or 23). Au vu de l'affectation (jardin en friche) de ce terrain, cela n'a aucun impact d'intimité.
Ces baies remplacent les baies dans le mur latéral du premier au sixième étage par rapport aux plans d'origine et sont visibles dans les othoplans depuis au moins 1977. Il est demandé de régulariser cela. Cette modification étant antérieure à 2008 , elle n'est pas reprise à la proposition PEB.

Ventilation

Pour répondre aux exigences PEB, des grilles de ventilation seront placées sur les châssis remplacés dans les pièces sèches et un extracteur sera placé dans les pièces humides là où les châssis ont été remplacés.

DÉROGATIONS

RRU Titre 1 – Article 4 PROFONDEUR

Le bâtiment est déjà implanté sur plus de trois quarts de la profondeur du terrain. L'isolation entraînera un dépassement plus important, ce qui entraîne une dérogation au paragraphe 1, point 1°. La dérogation est justifiée car l'isolation par l'extérieur de ce bâtiment est nécessaire pour répondre aux impositions PEB à venir. La dérogation est demandé pour une épaisseur de 24 cm + finition crépi.