



Note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme de l'**ACP-LA CHASSE 185**, représenté par le **SYNDIC LOGIS-GEST** pour la demande d'autorisation de rénover les terrasses en façade arrière d'un immeuble à appartements et de bureaux existant sis avenue de la Chasse, 185-187 à 1040 – Etterbeek (Bruxelles)

NOTE EXPLICATIVE

DESCRIPTION DE L'ARCHITECTURE EXISTANTE :

L'immeuble existant, entre mitoyens, se situe sur l'une des avenues principales de la commune, entre La CHASSE et MERODE, non loin de la place du Rinsdelle.

Le bâtiment est à usage mixte, il combine des bureaux et atelier au rez-de-chaussée et des logements en appartements résidentiels aux étages supérieurs, un parking en sous-sol. Il s'intègre dans une rangée de maisons bruxelloises du début du XXe siècle, la volumétrie extérieure de cet immeuble s'accorde avec celle des constructions voisines. Le style architectural est distinct et s'exprime avec un langage utilisé durant les années '80.

La façade avant présente un aspect de symétrie autour d'un axe central qui marque l'entrée principale, il est mis en valeur par une forme cylindrique débordant de la façade. Elle est rythmée par trois travées verticales, les deux travées latérales sont identiques.

Le matériau principal est une brique de béton beige, la lecture verticale est rythmée par des bandeaux de briques rouges horizontaux, qui répondent aux façades voisines. Les éléments de structures sont laissés visibles aux endroits compliqués, les châssis de fenêtres sont en aluminium ton rouge.

Le rez-de-chaussée présente une entrée centrale proéminente, encadrée par un porche en retrait avec 2 colonnes. Les parties vitrées des baies sont très importantes ; les fenêtres du rez-de-chaussée sont grandes et rectangulaires et en retrait, ce qui suggère une utilisation commerciale ou de bureaux. Les parties vitrées de l'entrée centrale s'engagent dans la hauteur au niveau de la façade du 1^{er} étage.

Le bâtiment compte 3 étages résidentiels au-dessus du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage. Il y a des fenêtres dans le plan de la façade aux extrémités extérieures de la façade, les baies qui jouxtent l'axe central sont en retrait pour offrir une petite loggia.

La corniche est sobre et délimite bien la séparation avec la toiture ; elle est coupée par le volume arrondi qui continue plus haut et permet d'avoir une petite terrasse.

La façade arrière est traitée de manière sculpturale de façon beaucoup plus complexe et fragmentée que la façade à rue. Elle se caractérise par une structure en gradins et en cascade qui lui confère un aspect « brutaliste » ou postmoderne. Les volumes qui ont une apparence de formes géométriques simples sont empilés de manière ordonnée en décalage, créant de nombreuses terrasses pour les logements.

La même brique beige que celle de la façade avant est utilisée pour les murs et des verrières prennent le relai avec la même expression.

Les terrasses sont accessibles depuis les logements par des châssis coulissants.

Le niveau du rez-de-chaussée se trouve légèrement sous le niveau de la rue, et en partie arrière la parcelle est construite et abrite un atelier avec une toiture plate sur laquelle se trouvent des panneaux photovoltaïques.

Le sous-sol comprend les caves des appartements et des bureaux ainsi qu'un parking de 15 places situé sous l'atelier. L'accès à ce parking et à l'atelier se fait depuis la rue Général Tombeur située de l'autre côté de la parcelle, qui est traversante au pâté de maison.



Note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme de l'**ACP-LA CHASSE 185**, représenté par le **SYNDIC LOGIS-GEST** pour la demande d'autorisation de rénover les terrasses en façade arrière d'un immeuble à appartements et de bureaux existant sis avenue de la Chasse, 185-187 à 1040 – Etterbeek (Bruxelles)

ANALYSE DES DONNÉES ET CONTRAINTES :

L'intervention concerne les terrasses en façade arrière des niveaux 2, 3 et 4.

Les terrasses sont réalisées avec une remontée en béton de ± 60 cm de haut, le matériau est visible extérieurement, et présente un angle de 45° par rapport à la verticale pour créer un débordement. Un bac à plantes intégré est réalisé sur une partie de la périphérie des terrasses. Il n'y a pas de garde-corps. Le type et qualité des revêtements des sols des terrasses varient suivant le propriétaire. Les étanchéités ont été corrigées et refaites à plusieurs reprises, les membranes d'étanchéité sont visibles depuis l'intérieur des terrasses.

La hauteur de la garde à l'eau au niveau du seuil de la fenêtre d'accès est très faible et est en dessous des recommandations techniques. Suivant les plans, la dalle du sol des appartements est continuée au même niveau et avec la même épaisseur pour réaliser les terrasses. Les terrasses correspondent au plafond d'un des locaux du niveau inférieur. Il n'y a pas d'isolation thermique installée. Il y a, suivant la terrasse, entre 3 et 4 conduits d'évacuation des eaux de pluie par terrasse réalisés à des hauteurs différentes sur chaque terrasse.

Les terrasses et les bacs à plantes posent des problèmes d'infiltration d'eau, ils sont réalisés en béton brut de décoffrage, servent à la fois de structure et de décoration, aucun isolant ou étanchéité n'a été prévue. L'ensemble n'a pas été réalisé avec une mise en œuvre ou des matériaux adaptés pour des terrasses ou des bacs à plantes. L'eau qui pénètre et passe de plus en plus souvent au travers des éléments structurels des terrasses et menace de les altérer. Il y a également un danger d'altération des éléments de structure existants réalisés en acier à l'intérieur de l'immeuble : colonnes et poutrelles en acier situés sous les terrasses.

L'ensemble des terrasses présente un pont thermique, il y a un phénomène de condensation sur les surfaces à l'intérieur des logements situées sous les terrasses, les plafonnages proches de ces zones se détachent des supports et des champignons noirs apparaissent fréquemment.

Les murs mitoyens des constructions voisines sont réalisés à des hauteurs et des profondeurs différentes. Actuellement, il y a des vues obliques depuis les terrasses du 4ème étage qui existent depuis la construction de l'immeuble.

Le projet consiste à corriger les problèmes d'infiltration d'eau des terrasses, et des ponts thermiques des terrasses.

La direction que le maître de l'ouvrage a choisi de prendre pour organiser ces travaux est de les réaliser au fur et à mesure de ses possibilités financières et d'opter pour les solutions qui offrent la meilleure garantie.

Note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme de l'**ACP-LA CHASSE 185**, représenté par le **SYNDIC LOGIS-GEST** pour la demande d'autorisation de rénover les terrasses en façade arrière d'un immeuble à appartements et de bureaux existant sis avenue de la Chasse, 185-187 à 1040 – Etterbeek (Bruxelles)

DESCRIPTION DU PROJET ARCHITECTURAL :

Pour élaborer le projet et permettre de trouver des solutions, des sondages et tests ont été réalisés.

Les principales interventions se font en façade arrière, sur les 6 terrasses en gradin réparties au-dessus de la verrière sur 3 niveaux des logements.

Les bacs à plantes génèrent 2 problèmes : ils ne sont plus étanches, des fissures permettent vraisemblablement à l'eau de pénétrer, ils font office de récipient pour les eaux de pluie. Les étanchéités et les raccords aux DEP extérieures sont difficiles à réaliser à l'intérieur des bacs. Les bétons sont vraisemblablement carbonatés cependant ce phénomène n'est pas encore fortement visible extérieurement.

Les bacs à plantes en maçonnerie doivent être enlevés, ils seront remplacés par des bacs à plantes amovibles ou fixes. L'ensemble recevra une nouvelle étanchéité, les système d'évacuation des eaux de pluies sera simplifié.

Il est nécessaire d'isoler les terrasses. Il n'est pas possible de considérer seulement la surface horizontale des terrasses pour corriger le pont thermique, les bétons sont utilisés en débordement des terrasses et sont liés à la structure des dalles des étages et, par conséquent, aux murs et plafonds des locaux situés sous ces terrasses. Au bas de la façade arrière se trouvent des verrières sur presque toute la largeur de la façade. Pour intervenir sur la façade arrière, il faut réaliser un échafaudage et trouver un système d'appui qui est rendu compliqué par la présence des verrières. Il sera donc compliqué et fort coûteux de réaliser une isolation thermique de la façade arrière. La copropriété ne sait s'engager financièrement actuellement pour faire réaliser ce travail.

C'est pourquoi, les terrasses seront isolées horizontalement ainsi que les remontées de bétons en périphérie en vue de permettre de continuer ce travail dans un second temps.

Les châssis ne seront pas déposés, seul le seuil sera démonté et les bavettes d'étanchéité remontées sous les profils afin de permettre un rejet de l'eau de façon conforme. Il n'est pas pensable de modifier les châssis qui donnent accès aux terrasses et de les rehausser, la hauteur de passage deviendrait insuffisante.

L'isolation thermique du sol des terrasses devra comprendre une pente intégrée, il n'y a pas de place suffisante pour créer une chape en pente. La hauteur de l'isolation thermique doit être maximale tout en respectant les pentes nécessaires à l'évacuation de l'eau.

Il y a un risque de chute depuis les terrasses, ce risque existe actuellement, il faut corriger cette situation. Le couvre-murs en pierre bleue à réaliser en périphérie des terrasses doit couvrir l'ensemble des maçonneries et des isolants, sa largeur sera importante : ± 53 cm. L'idéal serait de placer le nouveau garde-corps le plus vers l'extérieur de façon à offrir une meilleure utilisation de l'espace ou, par exemple, une surface pour s'asseoir. La hauteur de chute mène à devoir placer un garde-corps de 110 cm de haut. S'il est placé côté extérieur, la partie supérieure du garde-corps serait plus haute que le regard depuis l'intérieur des logements. S'il est placé côté intérieur il sera de faible hauteur.

Afin de répondre aux règlements sur les vues obliques, les parties des terrasses aux raccords avec les mitoyens seront réalisés à l'aide de bacs à plantes fixes.



Note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme de l'**ACP-LA CHASSE 185**, représenté par le **SYNDIC LOGIS-GEST** pour la demande d'autorisation de rénover les terrasses en façade arrière d'un immeuble à appartements et de bureaux existant sis avenue de la Chasse, 185-187 à 1040 – Etterbeek (Bruxelles)

Chaque propriétaire choisira le revêtement à installer sur sa terrasse, actuellement, le choix se porte sur un revêtement en bois. Les surfaces des terrasses utilisables seront légèrement augmentées.

Il y a donc une nécessité de réaliser ces travaux afin de conserver le bien. Certaines décisions ont été prises pour des raisons de sécurité, d'autres pour des raisons techniques.

Les façades arrière des bâtiments voisins présentent également de nombreux découpages et parfois des terrasses, il y faut prendre en compte que les propriétés voisines disposent d'un jardin. L'aspect des nouvelles terrasses sera inchangé : la forme, les aménagements végétaux seront maintenus, les garde-corps seront ajoutés afin d'offrir une plus grande sécurité, tel que ceux présents sur les terrasses voisines.

L'intégration des terrasses se fait tout en respectant l'architecture existante et le maintien des liens avec les formes et les volumes des bâtiments voisins, il n'y a pas d'impact visuel depuis la rue.

En façade avant, au-dessus de l'entrée, au dernier étage, il y a également une terrasse qui présente les mêmes pathologies décrites pour les terrasses arrière, bien qu'il n'y ait pas de bacs à plante intégrés.

Il est également nécessaire de la rénover. Actuellement, la rénovation des étanchéités ne mènera pas nécessairement à devoir remplacer le garde-corps, cependant, la hauteur de chute à l'avant est supérieure à 12 mètres, et le garde-corps en place n'offre pas une hauteur suffisante. Le garde-corps sera maintenu, si possible, et un élément sera ajouté au-dessus et sur les couvre-murs afin de compléter la hauteur et obtenir une hauteur de sécurité. L'impact visuel de cet élément sera minime dans l'ensemble de la façade.

Un exutoire de fumées sera installé à la place de la coupole actuelle située en toiture plate sur la façade arrière.

Les interventions se feront en vue de respecter une PEB dans le futur qui pourra être établie lors des travaux d'isolation ultérieurs. Les menuiseries extérieures existantes seront vérifiées et corrigées si nécessaire le double vitrage avec performance thermique est maintenu.

Les travaux seront également réalisés dans une optique de respect de l'environnement, et d'optimisation des performances énergétiques du bâtiment.

La localisation de l'immeuble est bonne, il est situé sur un grand axe de circulation, le tram passe devant l'immeuble ; l'arrêt de métro Mérode est situé à proximité est facilement accessible à pied. Il y a des places pour stationner aux alentours.

*

* *