

## Rénovation et extension d'un duplex au 7ème et 8ème étage

Avenue Emile De Mot, 22 - 1000 BRUXELLES

# Note Explicative

La présente demande a pour objet la rénovation d'un duplex situé aux derniers étages d'un immeuble d'appartements situé au 22 avenue Émile De Mot. Le bâtiment, composé de logements traversants, donne sur l'avenue Émile de Mot à l'avant (entrée de l'immeuble) et sur le boulevard de la Cambre à l'arrière.

L'immeuble date de 1999 et n'a pas été modifié depuis sa construction.

### Situation existante :

L'appartement concerné par cette demande présente une surface totale de 305,53 m<sup>2</sup>, répartie entre 167,77 m<sup>2</sup> au 7<sup>e</sup> étage et 137,76 m<sup>2</sup> au 8<sup>e</sup> étage.

- Au 7<sup>e</sup> étage se trouvent un bureau et une cuisine orientés vers le boulevard de la Cambre, ainsi qu'un séjour donnant sur la façade Émile De Mot. Cet étage comprend également une buanderie, un vestiaire et des toilettes.
- Le 8<sup>e</sup> étage comprend deux grandes chambres : l'une, côté Émile De Mot, bénéficie d'une salle de bains et de toilettes attenantes ; l'autre, côté boulevard de la Cambre, dispose d'un dressing et d'une salle de bains. À ce niveau s'ajoutent une kitchenette, des toilettes séparées, un local technique, ainsi qu'une terrasse couverte accessible depuis la seconde chambre.
- L'appartement dispose de deux caves au sous-sol (B6 et B9 en plan sous-sol -3), ainsi que de deux places de parking (places P8 et P9 en plan du sous-sol -2)

Actuellement, l'appartement se révèle peu fonctionnel pour une jeune famille, avec de nombreux espaces inutilisés. Des travaux de rénovation sont nécessaires, notamment en raison d'infiltrations détectées au niveau de la toiture et de la terrasse.

Sur le plan énergétique, bien que construit en 2001, le duplex affiche une classe énergétique D, avec une consommation annuelle d'énergie primaire de 186 kWhEP/m<sup>2</sup>\*an.

Les demandeurs, un jeune couple installé à Bruxelles depuis quelques années, ont acquis la toiture plate auprès de la copropriété dans l'optique de réaliser des travaux d'isolation visant à améliorer les performances énergétiques du logement.

### Situation projetée :

Le jeune couple souhaite disposer de deux chambres pour leurs enfants ainsi que d'une chambre d'amis destinée à accueillir leur famille en visite.

En raison des problèmes actuels de l'immeuble, notamment la nécessité de remplacer l'ascenseur qui connaît des pannes fréquentes au cours de l'année, nous voudrions prolonger la course de l'ascenseur jusqu'au 8<sup>e</sup> étage.

Grâce à cet accès direct depuis l'ascenseur au niveau supérieur, nous envisageons d'inverser la répartition des étages afin de placer les espaces de vie en hauteur, facilitant ainsi l'accès à la toiture pour y aménager une terrasse.

Tombés sous le charme des vues dégagées offertes par leur ville d'adoption, ils rêvent de transformer la toiture plate en un rooftop pour profiter pleinement de la vie citadine.

- Au 7<sup>e</sup> étage, à l'arrière du bâtiment (côté boulevard de la Cambre) nous allons aménager les deux chambres d'enfants de taille équivalente ainsi qu'un bureau qui peut devenir facilement chambre d'amis. La zone humide serait repensée afin d'intégrer une salle de douche pour les enfants, une salle de douche indépendante pour les visiteurs, ainsi qu'une buanderie spacieuse. À l'avant (façade Émile de Mot), la chambre parentale serait aménagée avec un dressing et une salle de bains attenante. Cette configuration permettrait au couple, dont les horaires

professionnels sont très différents, de circuler entre la chambre, le dressing et la salle de bains avec un minimum de perturbation.

- Au 8<sup>e</sup> étage, la prolongation de l'ascenseur jusqu'à ce niveau impose la création d'un sas d'entrée REI, comme c'est déjà le cas aux étages inférieurs. Depuis ce sas, un espace très lumineux serait aménagé pour accueillir la cuisine et la salle à manger, orientées vers l'arrière (boulevard de la Cambre). Cette configuration serait rendue possible par l'intégration de l'actuelle terrasse couverte à l'intérieur de l'appartement (environ 12 m<sup>2</sup>). Une terrasse côté boulevard de la Cambre serait conservée pour un accès direct depuis la cuisine et la salle à manger, et deux verrières plates y seraient intégrées afin d'apporter davantage de lumière naturelle aux chambres d'enfants situées en dessous. Une arrière-cuisine et un espace de rangement, équipés d'une citerne d'eau de pluie destinée aux toilettes, prendraient place entre les gaines techniques. Le séjour serait disposé côté rue Émile de Mot, avec un velux installé dans le versant latéral tourné vers le n°23 pour optimiser l'éclairage naturel. L'escalier ouvert situé dans le salon se prolongerait jusqu'à la toiture.
- Concernant la toiture, un réaménagement complet est envisagé : elle serait intégralement refaite pour assurer une isolation performante, une gestion efficace des pentes, et pour permettre l'aménagement d'un toit végétalisé avec terrasse accessible. Afin de produire de l'énergie renouvelable, des panneaux photovoltaïques (inclinaison de 10°) seraient installés sur la partie arrière orientée sud, non visibles depuis l'espace public. Pour un accès pratique et sécurisé, une toiture rétractable serait intégrée, permettant la continuité de l'escalier sans créer de volume ou de cabanon supplémentaire en toiture. Le local technique de l'ascenseur ne dépasserait pas l'alignement mitoyen du n°19, avec une hauteur sous dalle de 360 cm au dernier niveau. Une pompe à chaleur serait installée en toiture, dissimulée derrière la cheminée existante en maçonnerie massive. Enfin, les eaux de pluie collectées sur une surface centrale d'environ 40 m<sup>2</sup> seraient récupérées et stockées dans une citerne plastique de 1 500 L située à l'étage inférieur, pour alimenter les toilettes en eau de pluie.

Les isolants existants seront remplacés : pour la toiture plate, l'isolation se fera par l'extérieur avec des panneaux PIR, tandis que pour la toiture en pente, elle sera réalisée par l'intérieur. Tous les châssis actuels en aluminium à double vitrage seront remplacés par des modèles plus performants. Un système de ventilation double flux sera également mis en place, avec deux unités distinctes : l'une située dans le faux plafond de la zone humide de la chambre parentale, l'autre dans le local technique.

Nous demandons également **l'autorisation d'installer un velux** sur le versant latéral orienté vers le voisin de gauche (n°23). Ce voisin, actuellement situé à un niveau inférieur, le restera malgré une réduction légère de la différence de hauteur suite aux travaux autorisés par le permis 04/PU/1950335. Le velux n'aura aucun impact significatif sur la propriété voisine, ni de vue directe, en raison de cette différence de niveau et de son implantation en partie haute de la toiture.

À ce titre, nous considérons l'emplacement proposé comme acceptable : bien que situé à 1,56 m du mur mitoyen en projection au sol, il respecte pleinement l'article 679 du Code civil, qui impose une distance minimale de 60 cm pour les vues latérales ou obliques sur la propriété voisine.

Nous sollicitons **une dérogation à l'article 6§3 (toiture – éléments techniques) du titre I du RRU**, dans la mesure où les garde-corps sécurisant la terrasse ainsi que la pompe à chaleur dépassent le gabarit autorisé de la toiture plate.

Nous estimons toutefois que cette dérogation est justifiée, tenant compte du fait que le garde-corps est implanté en retrait par rapport à l'acrotère. Son emplacement a été pensé dans le prolongement de l'inclinaison de la toiture en pente, afin d'en atténuer visuellement la présence. Par ailleurs, le reste de la toiture plate sera végétalisé et un projet d'aménagement paysager est prévu pour verdifier la zone mitoyenne, dissimuler les éléments techniques et réduire l'impact visuel de la cheminée existante en maçonnerie (avec plantes grimpantes type jasmin). La terrasse accessible respecte en outre les exigences du Code civil, notamment le retrait de 1,90 m par rapport à la mitoyenneté. La zone de terrasse accessible donnant vers l'avant est à 2,94 m de l'axe mitoyen avec le n°19 et 3,19 m avec l'axe

mitoyen avec le n°23 ; et la partie arrière de la terrasse accessible donne directement sur l'atrium d'un côté et à 1,91 cm du mitoyen avec le n°19 de l'autre côté.

Le projet de végétalisation (voir projet de plantation en annexe) a pour objectif de créer un espace de jardin sur la toiture, tout en rendant la terrasse plus agréable. Il vise à atténuer l'impact visuel des équipements techniques situés du côté mitoyen, et à instaurer un écran végétal entre la terrasse et le penthouse voisin situé au n°19 de l'avenue Émile de Mot, qui dispose également d'une vaste terrasse.

La pompe à chaleur, destinée à améliorer la performance énergétique de l'appartement en complément des panneaux photovoltaïques, fait également l'objet d'une demande de dérogation pour son installation en toiture. Nous estimons que cette dérogation est justifiée, dans la mesure où l'unité extérieure serait peu visible grâce à l'écran végétalisé et à la cheminée en maçonnerie existante. Elle est par ailleurs implantée à environ 2,50 m de la limite mitoyenne.

Le projet ne modifie pas significativement la volumétrie du bâtiment avec les éléments fixes ajoutés : extension du coin au +8, velux, garde-corps en toiture, cabanon d'ascenseur et verrière rétractable ni avec les éléments techniques intégrés : PAC, panneaux photovoltaïques.

