

ARCH&TYPES

Av de l'Hyppodrome, 125  
B 1050 Bruxelles  
Vox/Fax : +32 2 466 09 19  
Email: arch\_types@yahoo.fr

**B350/109**  
TVA BE 0461 639 205  
IBAN BE80 0682 3630 6777  
BIC: GKCCBE33

## Note explicative (Cadre XIV)

Bruxelles, le 01-08-2019

*Pièce jointe à la demande de permis le compte de Mr Renaud Verstraete*

La demande consiste en :

- La rénovation complète d'un immeuble de rapport avec augmentation de volume.
- La nouvelle répartition des unités fait passer le nombre de 4 unités existantes (1 commerce et 3 logements) à 6 dans le nouveau projet (1 commerce et 5 logements).
- Changement des châssis de la construction existante par des châssis double vitrage en bois de teinte blanche
- Réaménagement de l'entrée au commerce sur la façade latérale plutôt que sur l'angle.
- Création de 4 lucarnes en toiture de l'immeuble existant.

### **1. Organisation du projet :**

La répartition de l'immeuble de logement se présente comme suit :

En cave et uniquement sous l'immeuble existant :

On y retrouve :

- Les locaux communs : local compteurs, local poubelle, local vélos et poussettes
- Les caves privatives pour chacune des 5 unités de logement de l'immeuble.
- Une cave pour le commerce.

Au rez-de-chaussée :

- L'annexe existante rue Bordiau, sera démolie et nous proposons d'installer au rez-de-chaussée un garage pour 3 véhicules.
- L'accès au commerce sera modifié pour se refaire latéralement depuis la rue des Confédérés et non plus sur l'angle comme actuellement.

Etages de l'immeuble existant sur l'angle :

- Les 3 unités existantes ainsi que l'étage sous toiture sont réorganisées pour créer 2 duplex de 2 chambres.
- Ces unités ne comportent pas d'éléments architecturaux ou décoratifs de valeur justifiant de devoir les conserver.

Etages de l'immeuble reconstruit en lui et place des annexes existantes :

- Compte tenu de la faible profondeur mais de la largeur plus confortable de cette parcelle, les logements créés seront tous systématiquement orientés exclusivement sur la rue Bordiau.
- Le programme de cette construction se répartit comme suit :
  - o Un duplex 2 chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages
  - o Un appartement 1 chambre situé au 3<sup>ème</sup> étage.
  - o Un duplex au 4<sup>ème</sup> étage et sous toiture.



## 2. Dispositions techniques envisagées :

### a. Chauffage :

La rénovation impliquera notamment, la création de système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire individualisés par unité. Les conduits d'évacuations des gaz brûlés seront créés en conformité avec les nouvelles technologies et normes en vigueur.

### b. Electricité :

Le projet fera également l'objet d'une révision/adaptation ou réalisation complète des installations électriques. Un nouveau local compteur sera aménagé au sous-sol de l'unité existante.

### c. Plomberie :

Les immeubles recevront de nouvelles installations sanitaires correspondant à la nouvelle disposition envisagée et conforme aux dernières réglementations en vigueur.

### d. Circulations verticales.

Compte tenu de la hauteur de l'immeuble et du niveau du dernier appartement existant, seule la cage d'escalier existante servira à desservir l'ensemble des niveaux. Le projet ne prévoit pas d'ascenseur.

### e. Toiture :

La toiture sera en tuile de terre de ton rouge. Des lucarnes seront disposées sur les versants des deux constructions neuve et existante orientés sur les rues Bordiau et des confédérés. Elles seront réalisées en zinc.

### f. Châssis :

Tous les châssis existants sont remplacés par des châssis en bois de ton blanc refait à l'identique pour la construction existante mais répondant aux normes actuelles : double vitrage, invisivent, etc

Pour la nouvelle construction les châssis seront en aluminium de teinte anthracite. Dans ce cas précis les 3 unités concernées recevront une ventilation double flux.

### g. Isolation :

La façade à rue du corps de bâtisse existant ne pourra pas être isolées compte tenu de sa modénature. Néanmoins toutes les parois (Façade rue, mitoyen arrière et toiture) des nouveaux volumes seront bien entendu isolés conformément aux exigences PEB ainsi que la toiture du bâtiment existant qui sera complètement refaite également.

### h. Sécurité incendie :

L'ensemble des parois séparant les diverses unités et les espaces communs présenteront une tenue au feu EI 60'. Toutes les portes d'accès aux unités présenteront une tenue au feu EI 30'. La même disposition est prévue pour les portes de caves et locaux compteurs et poubelles. Il est également prévu d'installer une alarme incendie agréée généralisée qui permettra d'avertir les occupants de l'ensemble de l'immeuble d'un éventuel départ d'incendie dans une quelconque unité.

Des détecteurs seront donc placés dans chaque unité ainsi que dans les locaux communs et circulation et des sirènes et boutons d'appel seront disposés dans la cage d'escalier à chaque niveau afin de garantir que tout le monde puisse l'entendre en cas d'incendie.

Les plafonds existants seront soit rendu REI 1h dans la partie existante.

Des extincteurs à poudre seront installés à chaque palier également ainsi qu'un réseau d'éclairage de secours devant baliser l'ensemble des chemins d'évacuation.

Les parois verticales séparant les unités privatives des parties communes présenteront un REI d'1h.

La centrale de contrôle et boutons d'ouverture sera disposée dans le hall d'entrée directement accessibles aux services du Siamu en cas de nécessité.

i. Ventilation :

Compte tenu des configurations, nous envisageons :

- o Dans la partie existante un système de ventilation de type C alliant grilles de ventilation dans les châssis et VMC dans les locaux sanitaires et en cuisine pour assurer l'extraction de l'air vicié.
- o Dans la nouvelle partie les nouvelles unités disposeront d'une ventilation double flux.

**3. Dérogations :**

Le projet présente une dérogation au titre 1 – Chapitre 2 – Section 1 - Article 6 – §1 - La toiture : en effet la toiture du nouveau volume le plus bas de la nouvelle construction dépasse en partie arrière de la parcelle de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas du bâtiment voisin (mesure prise perpendiculairement).

Cette disposition a pour but de rechercher le raccord le plus harmonieux possible entre les 2 gabarits existants par le biais de la nouvelle construction qui présente deux niveaux de toiture devant assurer la transition entre les deux toitures existantes.

Jesus Manuel Perez Perez  
erstraete  
Architecte



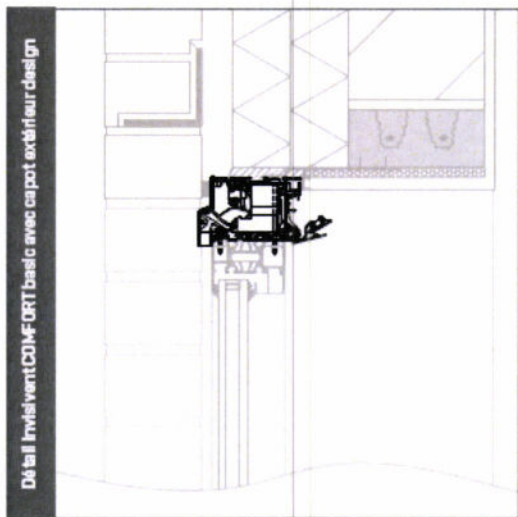
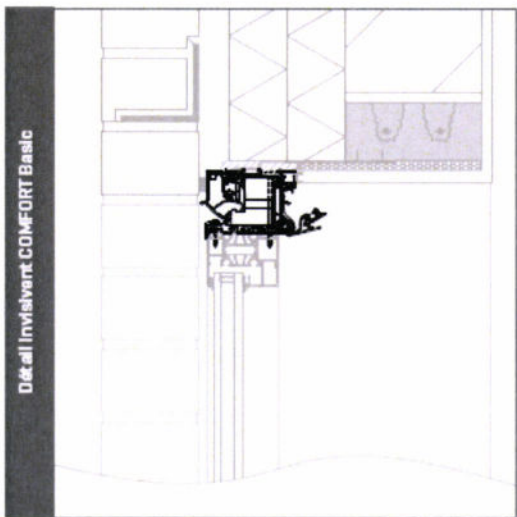
Mr Renaud V  
Le Maître de l'ouvrage



Annexe : ventilations dans les châssis bois

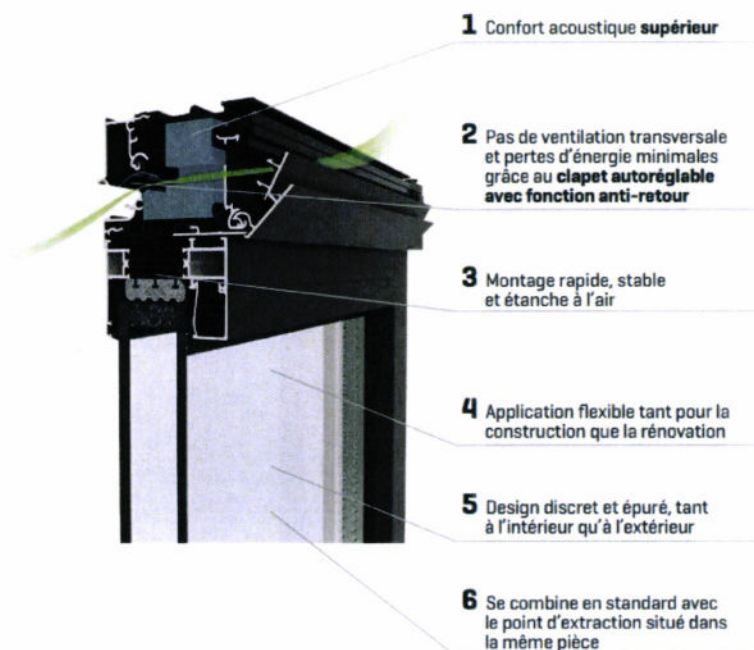
La solution envisagée est l'emploi de ventilations invisibles qui sont pratiquement invisibles s'implantant directement dans la batée de la maçonnerie.

Les produits sélectionnés devront également présenter une excellente isolation acoustique compte tenu de l'implantation des immeubles sur des voies de circulations très fréquentées.



## INVISIVENT® COMFORT

Le confort ultime en ventilation naturelle. Se combine en standard avec le point d'extraction situé dans la même pièce (Healthbox® 3.0 SmartZone)



## INVISIVENT® COMFORT

L'Invisivent COMFORT va encore plus loin et garantit un affaiblissement acoustique supérieur et encore davantage de confort thermique et énergétique, grâce au clapet autoréglable intégré avec fonction anti-retour. L'Invisivent COMFORT doit toujours être combiné à un point d'extraction dans la même pièce (Healthbox® 3.0 configuration SmartZone), ce qui permet d'éviter encore davantage les pertes d'énergie et la ventilation incommodes.

Autoréglable  
à partir de  
**10 Pa**

Clapet autoréglable avec  
fonction anti-retour



**Clapet autoréglable**  
Prendre le flux d'air entrant  
d'air pour éviter la  
surventilation.

**Fonction anti-retour**  
Pour éviter les pertes  
d'énergie de l'intérieur  
vers l'extérieur.

Confort acoustique  
supérieur

