

# NOTE EXPLICATIVE

Le bien est un immeuble composé d'une maison à front de rue de REZ + deux étages et grenier avec combles et d'une maison arrière REZ + un étage situé à Rue du Luxembourg 39, 1050 Ixelles.

Suivant les renseignements urbanistiques de 19/06/2019 – situation de droit - l'immeuble est composé de:

- une maison avant/ à front de rue avec un rez commercial qui contient 2 commerces, dont un salon de consommation snack et une cordonnerie, au R+1 des bureaux, un logement 2 chambres au R+2 et 4 mansardes sous les combles.
- une maison arrière avec un logement accessoire au commerce et des locaux annexes, 3 chambres en enfilade, au R+1.

**L'objet du PU dans la maison avant / à front de rue est:**

Changement du logement au R+2 d'un logement 2 chambres vers un logement 1 chambre.

Changement du grenier et les 4 mansardes dans les combles vers un logement duplex 2 chambres avec création d'une lucarne arrière.

La maison avant sera divisée comme suite :

- R-1 : 1 local vélos de 16,84m<sup>2</sup>, 1 local poubelles, local compteurs ainsi que 2 caves et 1 local chaudière ventilée pour le snack
- RDC : situation existante inchangée - à gauche un établissement HORECA catégorie snack et à droite un petit commerce cordonnerie
- R+1 : situation existante inchangée - bureaux annexes à l'établissement HORECA snack
- R+2 APPARTEMENT 2                      66m<sup>2</sup> : appartement une chambre avec des interventions principalement au niveau du cloisonnage intérieur avec la création d'une buanderie et une chambre à coucher plus spacieuse, démolition des petites constructions sur le balcon pour augmenter la surface utile.
- R+3 APPARTEMENT 3                      duplex 103m<sup>2</sup>: création d'un nouveau logement duplex avec deux chambres grâce à la construction d'une lucarne sur la façade arrière du logement. La porte d'entrée se trouve au niveau du palier entre R+2 et R+3 de l'escalier. On entre dans l'appartement via le hall d'entrée avec un WC séparé et un rangement. On accède ensuite dans l'espace cuisine - salle à manger avec accès vers la nouvelle terrasse privative de 4,8m<sup>2</sup> sur la façade arrière créée grâce à la démolition d'une partie de la toiture en pente.  
Coté avant on retrouve un salon de 22,2m<sup>2</sup> avec une double hauteur et deux nouvelles fenêtres de toit ainsi qu'une première chambre à coucher avec salle de douche privative de 12,90m<sup>2</sup>.  
Un nouvel escalier donne accès au niveau R+4 où l'on retrouve une chambre à coucher master avec salle de douche privative, dressing et espace rangement.

### L'objet du PU dans la maison arrière est :

Changement du rez : un logement accessoire au commerce vers les cuisines et sanitaires du snack.

Changement au R+1, les locaux annexes, 3 chambres en enfilade, vers un appartement duplex 1 chambre avec création d'une lucarne au R+2.

La maison arrière sera divisée comme suite :

- RDC : identique à la situation existante, - espaces annexes au snack dont des cuisines, plonge et deux WC.  
L'intervention ici se fait au niveau des groupes de désodorisation. Dans la situation existante les groupes sont installés dans les combles de la maison arrière et les conduites en galvanisé sont éparpillées et visibles sur la façade de la maison arrière. Dans la situation projetée, le groupe de désodorisation est intégré dans la hotte de la cuisine. Les conduits sortent en toiture de la maison annexe et viennent rejoindre la façade arrière de la maison à front de rue et débouchent à 2 mètres au-dessus de la corniche dudit bâtiment.

*S'agissant des conduits de cheminées, les prescriptions suivantes sont d'application :*

- L'article 10 du titre 1 du RRU
- Les articles 103 à 115 du Règlement général sur les bâtisses de la ville de Bruxelles  
*L'article 108 dudit Règlement précise quant à lui : « L'élévation des souches et tuyaux de cheminée au-dessus du toit (mesures prises du côté le plus bas) pour les bâtiments à front de rue et les bâtiments de derrière doit être au moins de 2 m 90, quand les souches et tuyaux sont placés vers la naissance des versants du toit ; cette hauteur pourra être réduite s'ils sont placés à un autre point, sans toutefois être inférieure à 1 mètre. Les cheminées d'annexes doivent rejoindre la façade postérieure du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment ».*

*En l'espèce, la cheminée prenant naissance dans la maison annexe, celle-ci doit rejoindre la façade postérieure du bâtiment principal et déboucher au moins à 2 mètres au-dessus de la corniche de ce bâtiment conformément à l'article 108, §2 du Règlement susmentionné.*

- R+1 APPARTEMENT 1 - 62.5m<sup>2</sup> : transformation de l'appartement existant en un logement duplex avec une chambre grâce à la création d'une lucarne à l'arrière de la maison.  
Cette extension est prévue contre le mur du mitoyen qui est construit aujourd'hui à une hauteur de 8,55m.  
Dans la situation existante la maison arrière à une toiture en pente dont la hauteur est de 7,65m et la hauteur de la corniche est 6,20m.  
La hauteur de la nouvelle lucarne est 8,15m, qui reste donc inférieure de 40cm par rapport à la hauteur du mitoyen à sa gauche.  
Le nouvel appartement est composé comme tel : entrée identique à existant, espace salon cuisine et salle à manger au R+1, une chambre master avec salle de bain privative au R+2 et une mezzanine avec un coin lecture et une porte coulissante qui donne accès vers la nouvelle terrasse de 4,80m<sup>2</sup> créée dans l'interstice entre la maison à front de rue et la maison arrière sur une toiture plate existante.  
Pour des soucis d'intimité, un vitrage sablé sera placé sur la fenêtre dans la cage d'escalier.

Donc la transformation de l'immeuble existant composé d'un rez commercial (avec 2 commerces) et **deux** logements à la situation projetée d'un immeuble composé d'un rez commercial (avec 2 commerces) et de **trois** logements : appartement 1 en duplex dans la maison arrière, appartement 2 au R+2 et appartement 3 en duplex au R+3.

### FACADES ET TOITURES

- Façade avant : identique à l'existant
- Façade arrière : changement des châssis des logements avec des nouveaux châssis double vitrage en aluminium blanc
- Façade maison arrière : changement des châssis de la cuisine et du logement avec des nouveaux châssis double vitrage en aluminium blanc
- Toitures : placement de nouvelles fenêtres de toiture et isolation des toitures en pente (maison à front de rue et maison arrière).