

NOTE EXPLICATIVE POUR LE DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME RELATIF À LA TRANSFORMATION D'UN LOGEMENT

Rue Goffart 20
1050 Ixelles

Date: Décembre 2025

Adresse du bien concerné :

Rue Goffart 20
1050 Ixelles
Division : 2 A 79L11

Demandeur :

1. Situation urbanistique :

Le bien est repris en zone d'habitation à prédominance résidentielle sur le Plan Régional d'Affectation du Sol.

Pour Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, plusieurs contrats de quartiers sont affectés à la parcelle : « Blyckaerts », « Sceptre » et « Athénée ».

Le bien fait partie d'une zone de revitalisation urbaine qui a été actualisée en 2016 et en 2020 (ZRU). Cette zone rassemble des quartiers en difficulté où le secteur public renforce ses investissements afin d'améliorer la qualité de vie et l'insertion socio-économique des habitants et de créer une nouvelle dynamique de développement de l'économie locale.

Enfin, le bien est également repris comme Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR). Cette zone regroupe des quartiers d'ancienne urbanisation qui nécessitent une action renforcée du secteur public.

2. Situation de droit :

L'immeuble est composé de 3x logements. Le logement concerné par la présente demande est situé au **sous-sol et rez-de-chaussée** de l'immeuble. Il s'agit d'un appartement d'une surface de +/- 129 m².

Le 09/10/1923, une demande de permis d'urbanisme a été octroyé pour la modification de la façade à rue et la construction d'annexes.

Le 14/10/1932, un permis d'urbanisme a été octroyé pour établir des w.c avec des terrasses façade arrière de la maison.

Le 01/04/1938, un permis d'urbanisme a été octroyé pour une modification de la façade à rue.

Le 23/09/2024, un permis d'urbanisme a été octroyé pour la mise en conformité de la façade à rue de l'immeuble.

Les plans de la dernière situation de droit témoignent uniquement des façades et de l'implantation du bien.

3. Objet de la demande :

Le demandeur souhaite introduire une demande de permis d'urbanisme relatif à la transformation de son logement ;

Point 1 : **Extension** du rez-de-chaussée en façade arrière

Point 2 : Modifications des **aménagements intérieurs** avec interventions structurelles

3.1. Extension du rez-de-chaussée en façade arrière

Le demandeur souhaite agrandir l'espace de vie au rez-de-chaussée en augmentant la surface habitable. Le projet prévoit l'agrandissement en partie arrière de +/- 1,30m jusque la limite du balcon supérieur et celle du petit volume annexe qui accueille un w.c.

La profondeur du bâtiment existant reste inchangée et contribue même à une meilleure cohérence esthétique de la façade arrière.

En élévation, le nouveau châssis s'aligne avec les deux baies situées aux étages supérieurs, permettant un apport lumineux significatif dans le séjour. Cela contribue à améliorer la qualité de vie du logement.

Cet agrandissement offrira aussi la possibilité d'isoler le mur de la façade arrière, réduisant ainsi les pertes thermiques du logement.

3.2. Modifications des aménagements intérieurs avec interventions structurelles

En situation de droit, la cuisine et la salle de bain se situaient au sous-sol. Cet agencement n'est pas le plus idéal en raison de la hauteur sous plafond de la salle de bain et la distance entre le séjour et la cuisine.

Le demandeur prévoit d'implanter la nouvelle cuisine au rez-de-chaussée, côté jardin, de manière à assurer une communication directe avec l'espace séjour.

Au rez-de-chaussée, la suppression de la colonne et du mur séparant la cuisine projetée de la cage d'escalier est également prévue afin d'agrandir l'espace cuisine.

Au sous-sol, il est par ailleurs prévu de démolir le mur porteur séparant l'espace de rangement de la salle de bain.

Un terrassement sera réalisé afin de garantir une hauteur sous plafond minimale de 2,20 m dans la salle de bain, conformément aux prescriptions du RRU.

4. Conclusions :

Les aménagements projetés dans ce logement contribuent à une nette amélioration du confort de vie, grâce à une meilleure répartition des espaces, un apport renforcé en lumière naturelle et un agrandissement bénéfique.

Le logement dispose de l'ensemble des espaces requis pour un usage en tant qu'appartement. Il s'agit d'un logement une chambre et conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme de Bruxelles.

Ces modifications n'ont aucune incidence sur l'espace public, ne dérogent pas au Code Civil et contribuent à une amélioration esthétique de la façade arrière.

Signature du demandeur :

Signature de l'architecte :