

Note explicative

Demande de permis d'urbanisme pour projet de rénovation d'un appartement en duplex rue sans souci, n°57 à 1050 Ixelles, comprenant la réfection de la toiture et la transformation d'une lucarne en chien assis.

Bruxelles, le 24 Septembre 2025

A. Historique administratif du bâtiment : situation de droit et de fait

L'appartement objet de la présente demande est situé au n°57 de la rue Sans Souci, à 1050 Ixelles, en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol. Le bien n'est pas couvert par un PPAS en vigueur, mais il figure à l'inventaire du patrimoine architectural en tant que maison bourgeoise de style néoclassique, de composition symétrique, datant de la seconde moitié du XIXe siècle. Des photographies de l'intérieur de l'appartement concerné accompagnent cette demande afin d'en préciser le contexte.

La consultation des archives relatives aux permis d'urbanisme révèle :

- Un premier permis en 1902, autorisant la construction d'un atelier (imprimerie) en fond de parcelle ;
- Un second en 1934, relatif à la construction d'un WC à l'arrière du volume principal, attestant déjà de la présence d'une annexe sur la façade postérieure.
- Aucun document ne retrace cependant la situation de droit complète de l'immeuble. La description de la situation actuelle (situation de fait) sera donc considérée comme première référence juridique pour cet appartement.
- En tant qu'architecte, j'ai été mandatée pour intervenir sur l'appartement situé aux niveaux R+2 ainsi que l'étage sous toiture. La régularisation des étages inférieurs et des façades n'entre pas dans le champ de la présente demande.

Actuellement, l'appartement est en mauvais état, notamment en raison de la vétusté de la toiture, des sanitaires et de certains espaces non rénovés depuis longtemps. La rénovation envisagée vise à rendre ce logement habitable pour sa nouvelle propriétaire.

Une réunion préparatoire avec Mme Garcia, du service Urbanisme de la commune d'Ixelles, s'est tenue le 10 juillet 2025 afin de vérifier la faisabilité du projet avant l'introduction de cette demande de permis.

B. Situation projetée

L'objet de la présente demande porte sur divers volets :

1 - Travaux de toiture

Rénovation complète avec isolation en sarking et matériaux naturels, nécessitant une surélévation de 26 cm du complexe de toiture.

Agrandissement d'un chien assis en façade arrière, permettant d'améliorer l'habitabilité d'une chambre (aucune des deux chambres actuelles ne respectant les normes d'habitabilité en terme de m2 et d'éclairage).

Installation de deux fenêtres de toit pour garantir salubrité et luminosité dans les chambres et la salle de bain.

2 - Réaménagement intérieur

- Mise en conformité de l'appartement par cloisonnement EI60, assurant sa séparation des autres unités.
- Agrandissement d'une baie en façade arrière, par abaissement de l'allège jusqu'au sol, la toiture plate n'étant pas accessible.
- Création d'un WC supplémentaire au deuxième niveau.
- Modification des ouvertures intérieures pour améliorer la fluidité entre séjour, salle à manger et cuisine.
- Redistribution des cloisons au troisième niveau (sous toiture) afin d'optimiser les espaces habitables, avec rénovation complète des chambres et de la salle de bain.
- Rénovation des descentes d'eaux pluviales en façade arrière.

C. Et ensuite

S'agissant d'une jeune co-propriété, les nouveaux acquéreurs n'ont pas eu encore l'occasion de pouvoir financièrement envisager la rénovation de l'ensemble du bien mais c'est une considération qu'ils gardent pour le futur. Ainsi, le remplacement des châssis, et l'isolation par l'extérieur de la façade arrière sont des considérations qu'ils espèrent pouvoir faire dans les années à venir et qui feront l'objet d'un potentiel second permis d'urbanisme.