

Notice Explicative

30LP - LEPOUTRE

Avenue Louis Lepoutre 90
1050 Ixelles

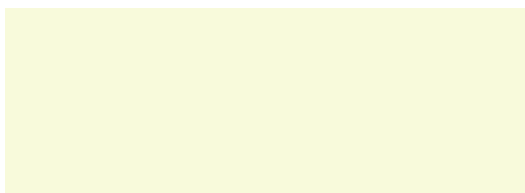
Objet de la demande

Architecte :

SRL études architecture
& design
Rue de Marconi,
1190 Bruxelles
n° matricule : 3006749

PEB :

RYA
Rue du Houblon 56/A 1000 Bruxelles



Objet de la demande :

Extension et modification du volume des combles d'une maison unifamiliale

Localisation :

Adresse : Avenue Louis Lepoutre, 90 Ixelles.
Cadastré : N° B313c2

LEPOUTRE

Situation de droit et de fait | *Localisation*

Le bâtiment faisant l'objet de la demande est situé :
Avenue Louis Lepoutre 90, 1050 Ixelles,
et à les références cadastrales suivantes :
Ixelles 7ème Div. B313 C2.

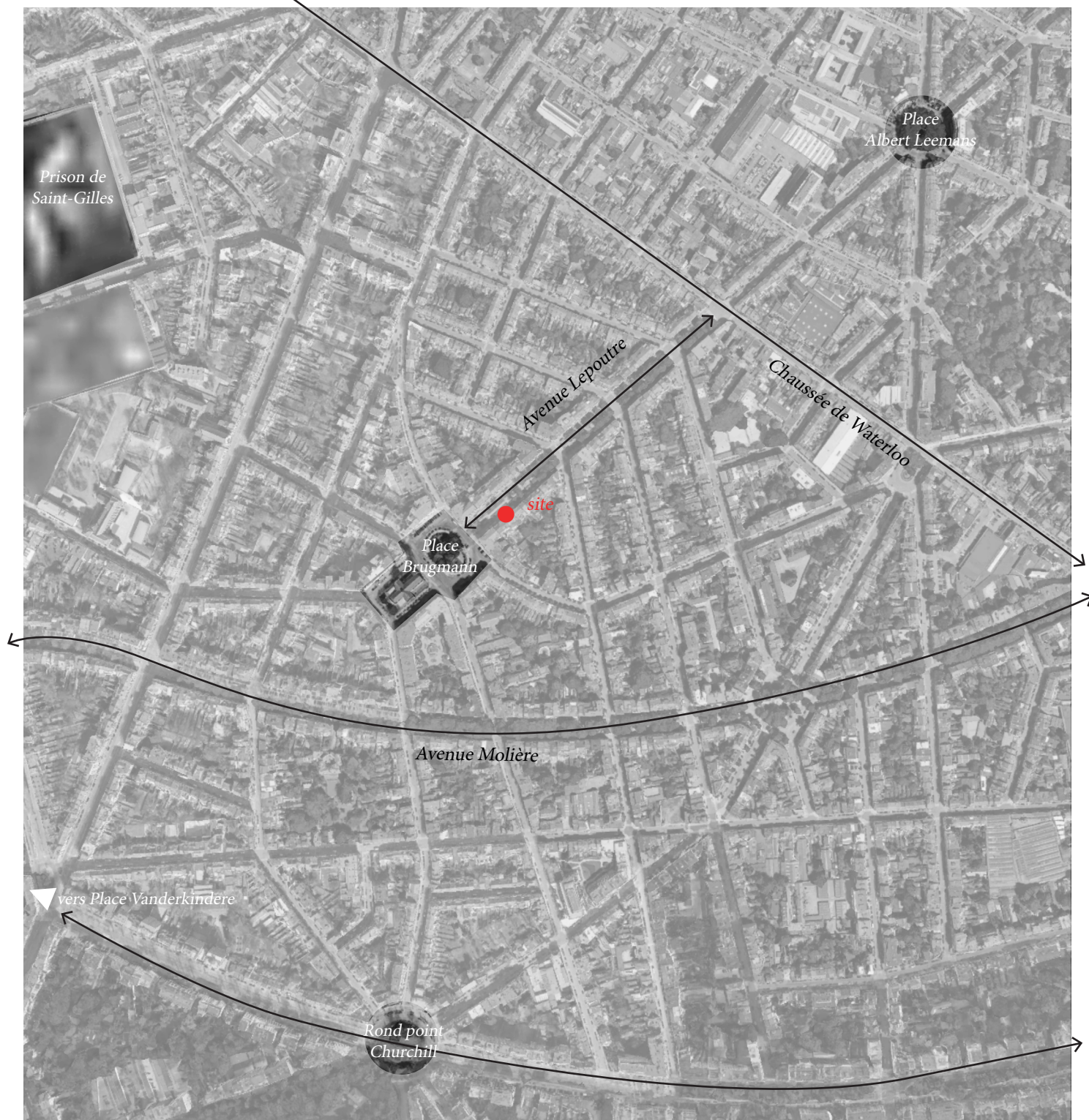


fig.1: Plan de Localisation

études



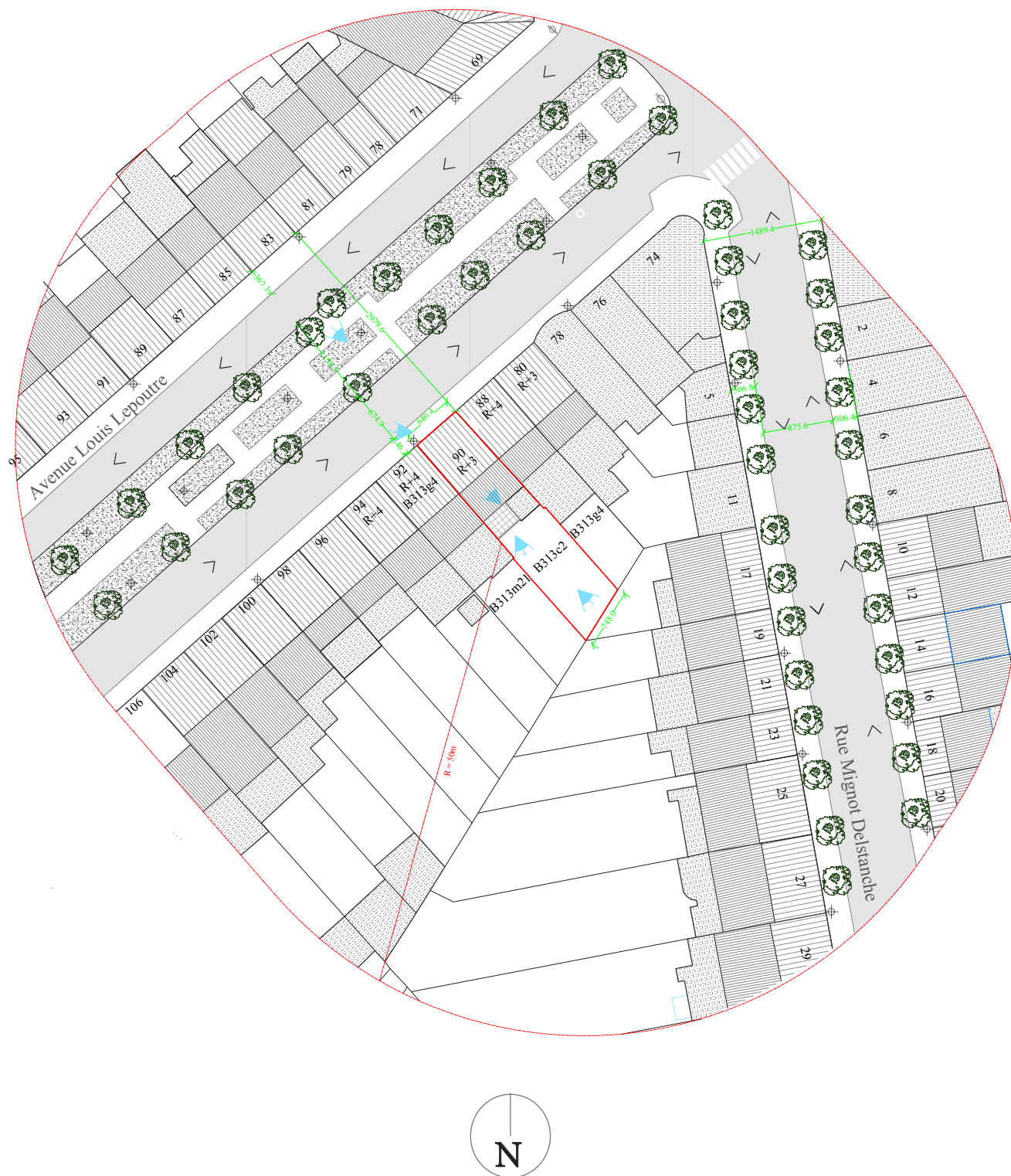


fig.2 :Plan d'Implantation

Situation de droit et de fait | *Situation réglementaire*

Le bâtiment faisant l'objet de la demande :

- n'est pas compris dans un plan particulier d'affectation du sol;
- n'est pas compris dans un règlement zoné ou communal;
- n'est pas compris dans une zone de protection;
- est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensemble depuis le 19/08/2024

Selon le PRAS, le bâtiment:

- se situe dans une zone d'intérêt culturel historique et d'embellissement;
- se situe dans une zone d'habitation;

D'après l'historique des demandes de permis d'urbanisme (Brugis) :

- Aucune trace de demande de permis d'urbanisme existe

D'après les données reprises sur monument.heritage.brussels, le bâtiment de type maison bourgeoise a été construit en 1910 par un intervenant inconnu et est décrite comme suit:

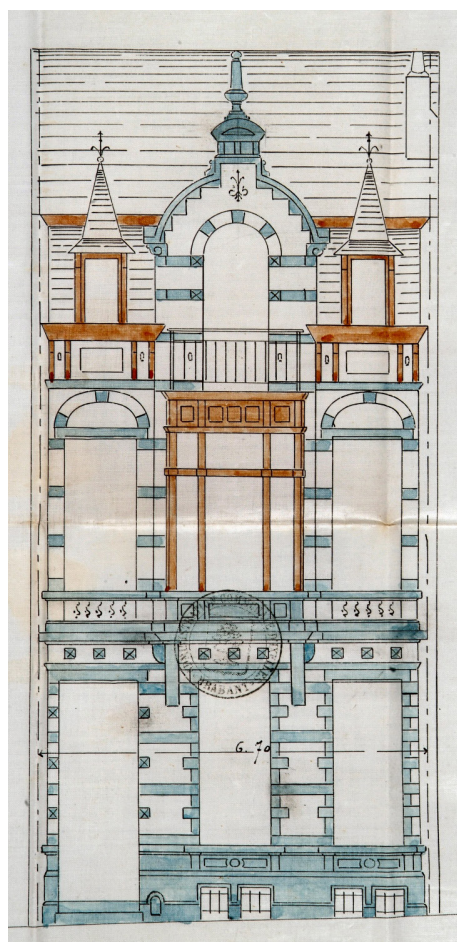


fig.3 :Dessin d'archive de la façade avant

Une maison éclectique, de composition symétrique, 1910.

Elle fait partie d'une enfilade d'immeubles dominée par le style Beaux-Arts, allant du no 88 au no 110.

La façade est en briques blanches, de deux niveaux, rehaussée de pierre bleue, dont le soubassement.

Le rez-de-chaussée est percé de baies rectangulaires à encadrement harpé.

La porte d'entrée est en chêne à double battant sous jour d'imposte.

La façade présente également un décor de pointes de diamant.

Au premier étage on peut voir une logette en bois, flanquée de fenêtres sous arc de décharge.

Les Tympanes sont ornés de sgraffites aujourd'hui endommagés.

La corniche sur aisseliers couplés, est interrompue dans l'axe par une large lucarne-pignon, à rampants cintrés, couronnée d'un fronton courbe et d'un obélisque. Elle est devancée d'une terrasse à garde-corps en fer forgé. Les lucarnes latérales sont rectangulaires. La ferronnerie et les châssis sont d'origine.

LEPOUTRE

Situation de droit et de fait | *Description du contexte*

Le projet se situe au coeur d'un quartier résidentiel: quartier de Berkendael/ Brugmann-Lepoutre à Ixelles. . On y trouve une majorité de maison de maître et d'immeubles a appartements, principalement en briques, témoignant du style éclectique bruxellois et de Beaux arts

La maison existante est une maison bourgeoise de 1910, style éclectique.
Façade élégante typique de l'architecture urbaine de l'époque.

La façade avant d'origine est détaillée à la page précédente.

La façade arrière dont les dessins d'origine n'existent pas est divisée en deux travées.
Elle est enduite et peinte en ton clair, surmontée d'une corniche en bois peinte de la même teinte.

Les baies de tailles variées sont équipées de châssis modernes en aluminium noir



fig.4 : façade avant actuelle



fig.5 : façade arrière actuelle

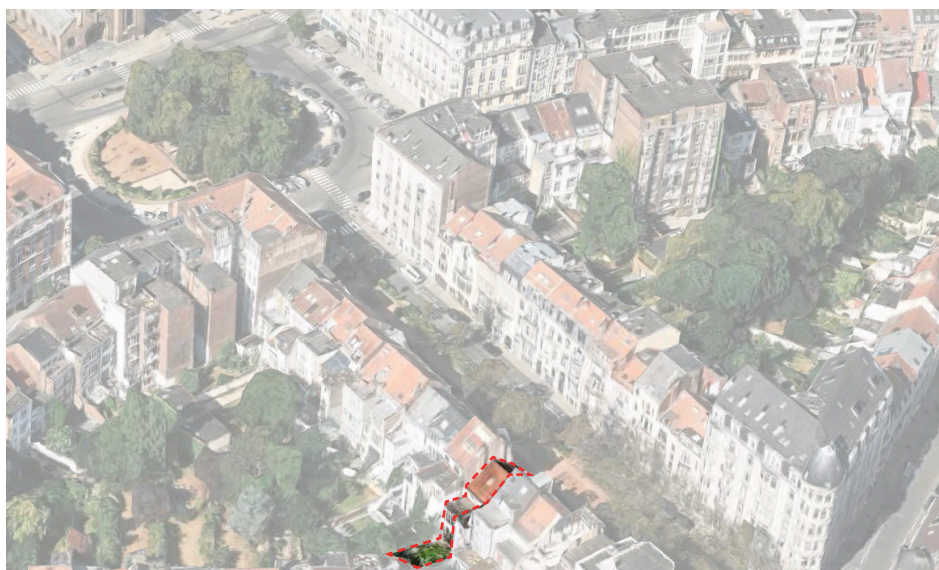


fig.6 : vue du ciel

études

LEPOUTRE

Situation de droit | Revêtement & gestion des eaux

La superficie de la parcelle concernée est de 210 m² selon les plans cadastraux et 209,4 m² selon les plans de géomètre.
Le bâtiment occupe 106 m², la superficie restante est recouverte de dalle en pierre naturelle (17,5 m²) et de pleine terre (85,9m²)

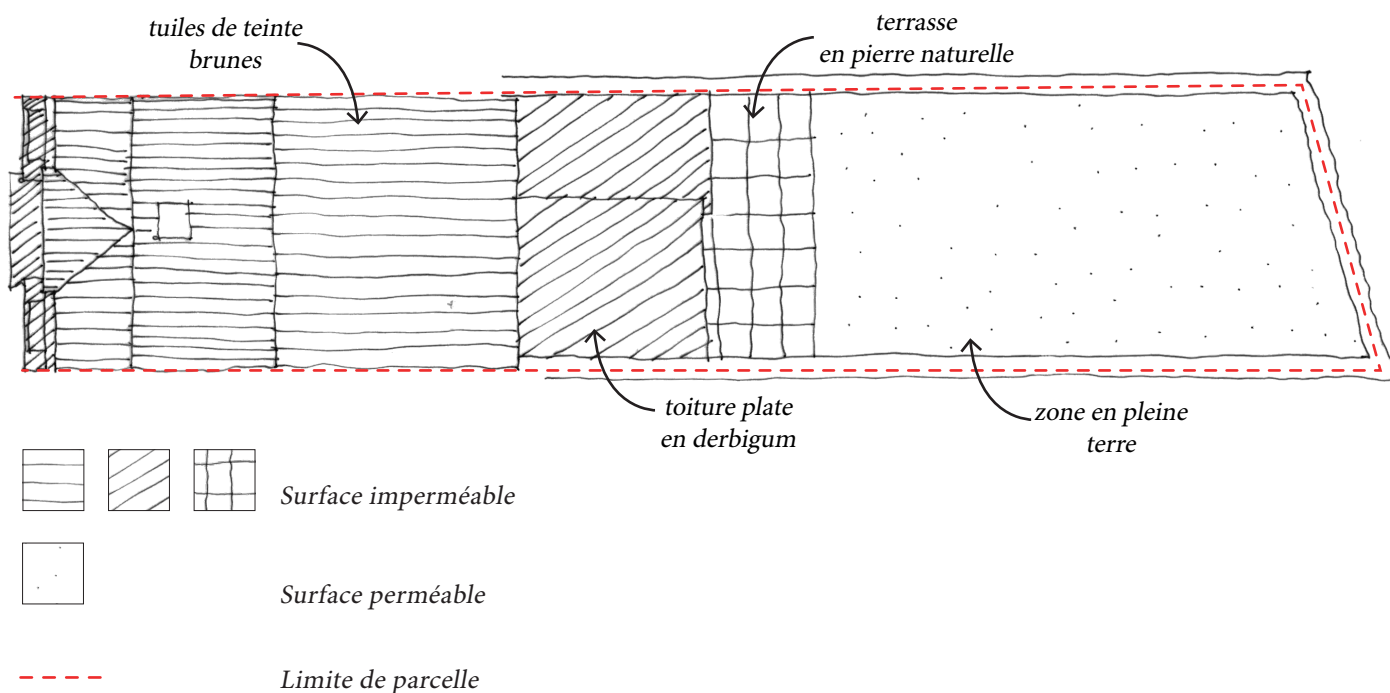


fig.7 : Plan de toiture de la situation existante

SITUATION EXISTANTE		
Superficie de terrain	S	209,4 m ²
Construction Hors Sol	P	325 m ²
Rapport plancher hors-sol/superficie du terrain	P/S	1,55
Emprise bâtie au sol	E	108 m ²
Taux d'emprise au sol	E/S	51,5 %
Surface imperméable	I	133 m ²
Taux d'imperméabilisation	I/S	63,5 %

études

Le projet vise à adapter l'usage de la maison à une famille grandissante.

Vu l'aspect historique de la façade avant et du contexte général de l'avenue Lepoutre, le projet prévoit de restaurer les parties visibles depuis l'espace public à l'identique:

- Les châssis seront réparés et le remplacement des vitrages sans modifier les châssis sera envisagé;
- Une nouvelle porte d'entrée, identique à la porte existante sera réalisée par un artisan spécialisé;
- La logette en bois sera restaurée;
- Les corniches et chiens assis seront restaurés;
- La rénovation des sgraffites sera envisagée;
- La toiture sera isolée et renouvelée;

De nouveaux velux seront installés dans la partie supérieure de la toiture afin de bénéficier de suffisamment de lumière naturelle dans la chambre du R+2 et de permettre de la ventilation naturelle dans les combles.

Comme représenté sur la figure 9 et la figure 10, ces vélux seront difficilement visibles depuis l'espace public et donc sans impact pour l'aspect historique de la façade.

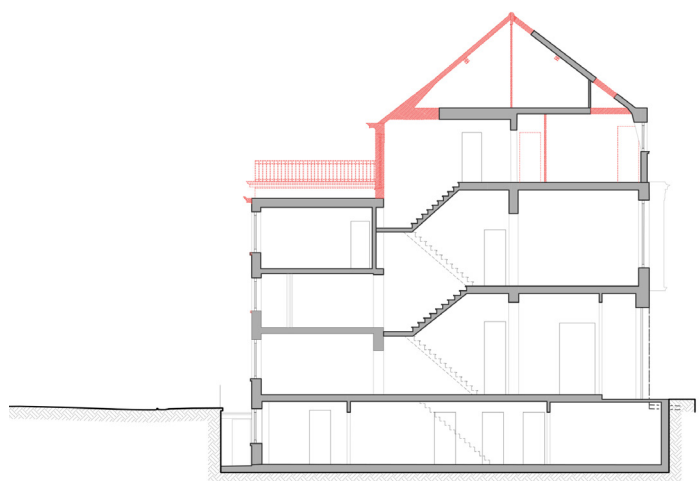


fig.8 : Coupe de la situation existante indiquant les démolitions



fig.9



fig.10

études

Vu leur état et qualités spatiales, les niveaux de caves, rez-de-chaussée et 1er étage seront conservés dans leur état actuel.

Le projet se concentre donc sur le réaménagement du R+2 et la construction d'une extension au même niveau ainsi que la modification de la partie arrière du volume des combles et l'aménagement d'une terrasse accessible au même niveau.

Ces modifications ont pour but de permettre à une famille de 5 personnes d'occuper confortablement la maison.

Au R+2, les deux chambres existantes sont déplacées en façade avant et arrière et deviennent et accessible depuis un espace commun partagé pouvant servir de bureau ou de salle de jeux.

Cet espace central bénéficie de lumière du jour grâce à un nouveau lanterneau.

Au R+3, la modification de la partie arrière du volume des combles permet la création d'une chambre parentale donnant sur une terrasse. De nouveaux vélux sont installés dans le pan de toiture de la façade avant afin de pouvoir créer des courants d'air naturel à cet étage en été et de réinterpréter l'aspect traversant des étages inférieurs (voir visuel fig. 9 et fig.10)

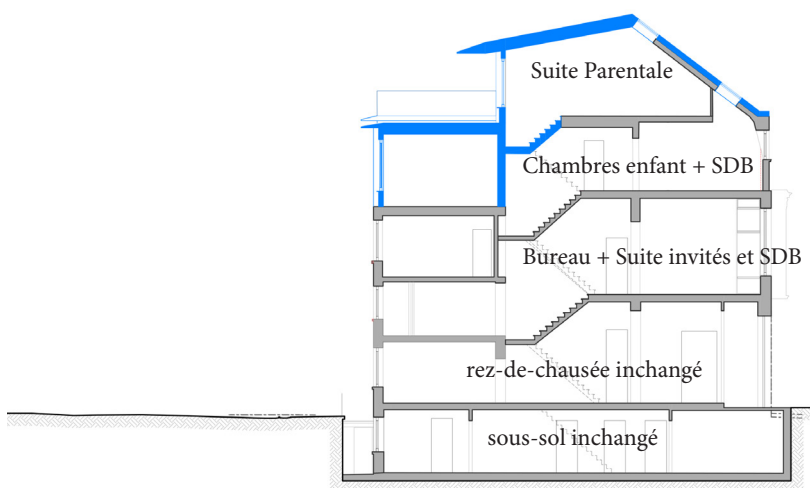


fig.11 : coupe schématique de la situation projetée

Situation Projetée | *Parti architecturale : façade arrière*

Dans une optique d'intégration et de pérennité, le projet prévoit le respect des proportions et matérialité du projet.

La travée la plus étroite de la façade arrière est donc rehaussée d'un niveau en suivant l'esthétique, les matériaux et les proportions de celle-ci.

L'extension au R+2 est quant à elle en retrait par rapport à la travée plus large afin de créer une barrière végétale et d'adoucir la transition avec l'existant.

Ces deux nouveaux volumes seront coiffés d'un couvre mur débordant en zinc afin d'unir la rehausse et de marquer le retrait avec les combles. Ces couvre murs débordants permettent aussi une protection solaire en été pour les nouveaux châssis.

Dans une volonté d'intégration, la partie modifiée du volume des combles respecte aussi la séparation en deux travées de la façade arrière, marquant la partie circulation et la partie chambre.



fig.12 : vue de la façade arrière

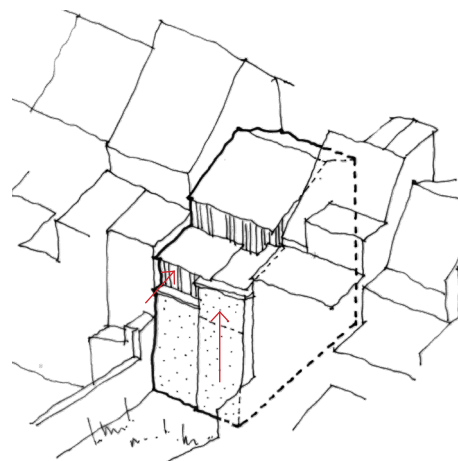


fig.13 : appuie de la verticalité

études

LE POUTRE

Situation Projetée | *Partie architecturale : matériaux*

La palette de matériaux et de couleurs résulte d'une étude visuelle visant à intégrer le bâtiment dans son contexte bâti. Une attention particulière est portée à l'harmonie entre l'existant et le nouveau, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

La façade avant sera restaurée à l'identique.

La façade de l'extension sera habillée de Dekton beige, et les murs existants seront revêtus ou peints dans une teinte similaire pour garantir une cohérence visuelle



fig.15 : vue de la façade arrière



fig.16 : vue de la façade avant

Les matériaux de façade sont les suivants:

- | | |
|---|---|
| 1. Dekton de ton beige | 5. Pierre Bleue |
| 2. Toiture en zinc | 6. Toiture verte |
| 3. Garde corps en verre | 7. Enduit de ton beige, assorti au Dekton |
| 4. Châssis en Aluminium gris anthracite | |

études

LEPOUTRE

Situation Projetée | Revêtement & gestion des eaux

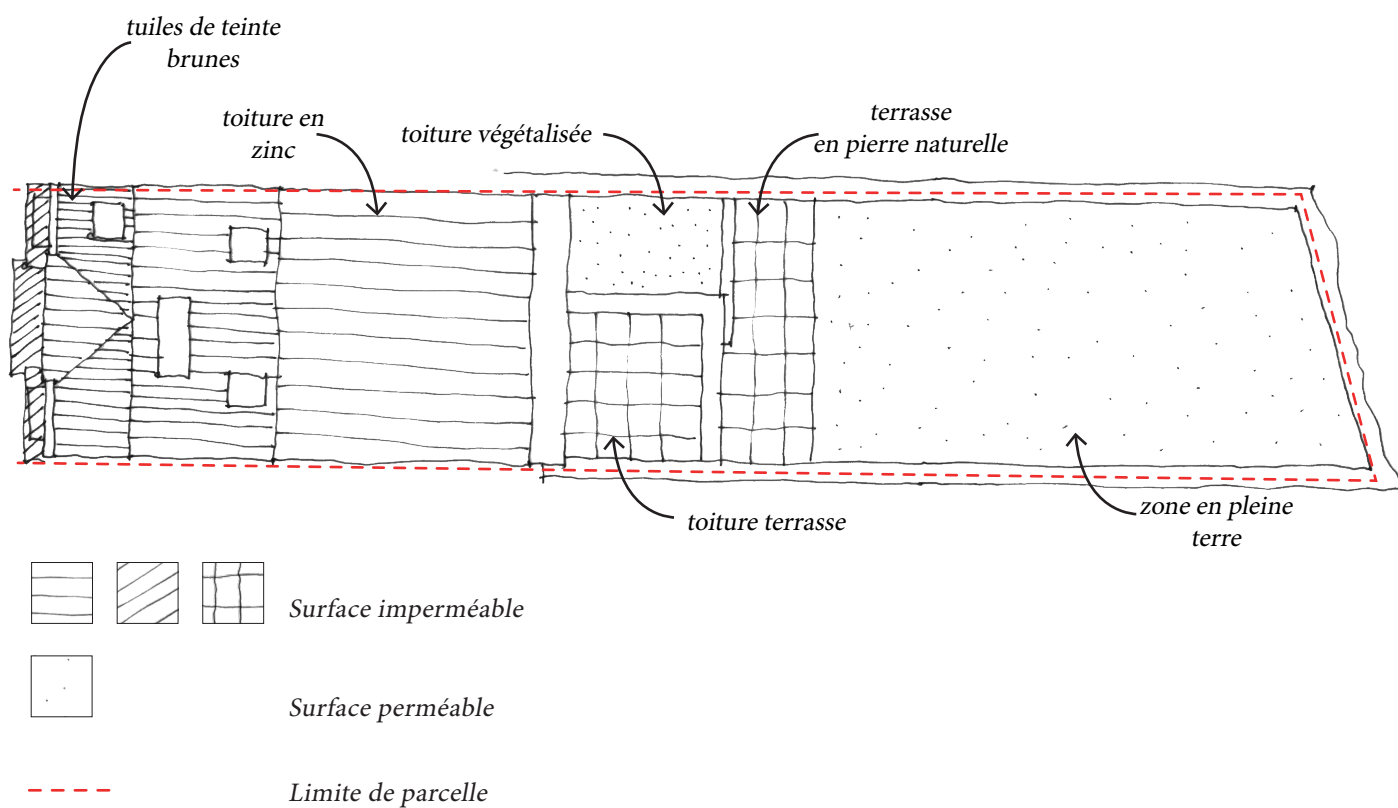


fig.17 : Plan de toiture de la situation projetée

		SITUATION EXISTANTE	SITUATION PROJETEE
Superficie de terrain	S	209,4 m2	209,4 m2
Construction Hors Sol	P	325 m2	389 m2
Rapport plancher hors-sol/superficie du terrain	P/S	1,55	1,86
Emprise bâtie au sol	E	108 m2	109 m2
Taux d'emprise au sol	E/S	51,5 %	52 %
Surface imperméable	I	133 m2	133m2
Surface de Toiture verte ou végétalisée		0,0 m2	13,2 m2
Taux d'imperméabilisation	I/S	63,5 %	63,5 %

études

Abscence de dérogations requises

La demande est totalement conforme aux dispositions réglementaires applicables, en ce compris dans le RRU.

Aucune dérogation n'est dès lors sollicitée.

Merci

études