

**NOTE EXPLICATIVE - DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME**  
**Rue Maes 44, 1050 Ixelles**

*SOMMAIRE*

NOTE EXPLICATIVE - DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME .....	1
I – IMPLANTATION .....	2
II – HISTORIQUE .....	3
II.1 SITUATION DE DROIT .....	3
II.1.1 OPEN PERMIT .....	3
II.1.2 COMPTEURS SIBELGA .....	3
II.2 SITUATION DE FAIT .....	5
III - OBJET DE LA DEMANDE .....	5
III.1 - REAMENAGEMENT DES COMMUNS .....	5
III.2 - RÉNOVATION DE L'APPARTEMENT DU REZ-DE-CHAUSSEE .....	5
III.3 - RENOVATION ET EXTENSION DE L'APPARTEMENT AU NIVEAU 01 .....	6
III.4 - REAMENAGEMENT DU NIVEAU 02 & 03 EN DUPLEX.....	7
IV – JUSTIFICATION ET ADMISSIBILITÉ .....	8
IV.1 DIVERSITE DE TYPOLOGIES .....	8
IV.2 PATRIMOINE .....	8
IV.3 AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES DU BATIMENT.....	9
V– DÉROGATIONS SOLLICITÉES .....	9
VI – CONCLUSION.....	9

*Maitrise d'ouvrage :*

*Architecte:*

## **I – IMPLANTATION**

Le projet concerne une maison d'habitation située au n°44 de la rue Maes à 1050 Ixelles sur la parcelle cadastrée C8A142k6. Le bâtiment, une maison deux façades, est implanté sur la rue avec une cour en intérieur d'îlot. Ce bien est repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural (Irismonument). Il fait partie d'un ensemble d'une enfilade homogène d'immeubles de même style, allant du n°40 au n°50.

Cette maison bourgeoise de style néoclassique de 1880 est caractérisée par une « élévation de trois niveaux et deux travées. Rez-de-chaussée à refends continus. Balcon à garde-corps en ferronnerie. Corniche denticulée à modillons. Menuiserie d'origine. »



*Figure 1 : Façade sur rue*

L'immeuble est situé :

- en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le PRAS,
- en Espace de Développement Renforcé du Logement et de Rénovation (EDRLR),
- en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHÉE).

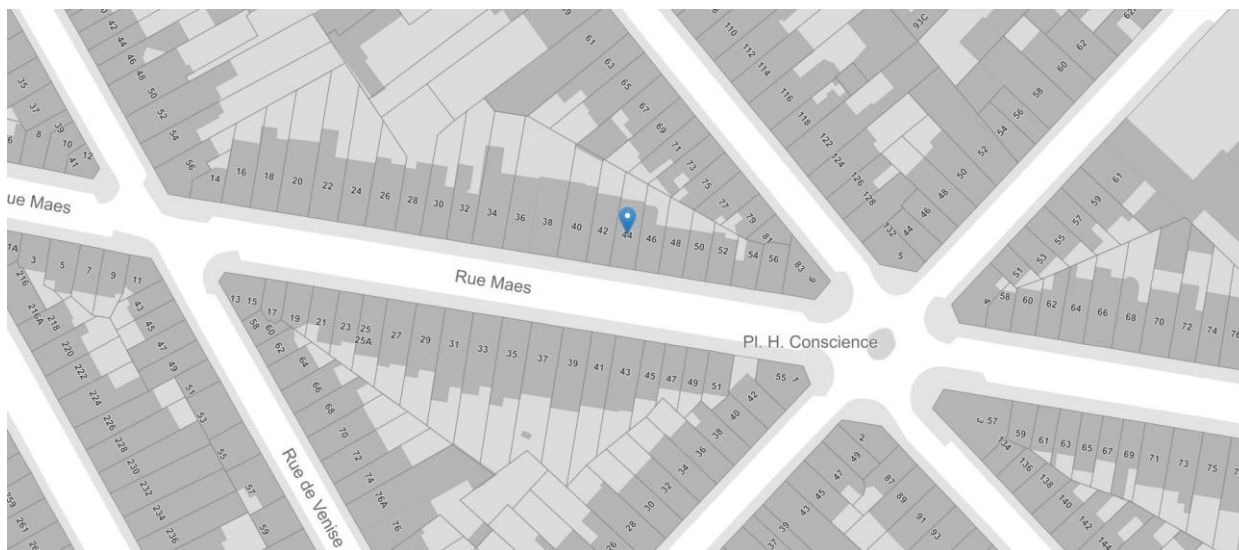


Figure 2 : Implantation

## **II – HISTORIQUE**

### **II.1 SITUATION DE DROIT**

#### ***II.1.1 OPEN PERMIT***

La parcelle cadastrale ne comprend pas d'informations sur l'historique du bâtiment et les archives n'ont pas de plans du bâtiment.

.

#### ***II.1.2 COMPTEURS SIBELGA***

La maison est reconnue comme une habitation unifamiliale. Pourtant, dans les caves, la présence des quatre compteurs Sibelga démontre l'historique de l'utilisation du bâtiment en quatre unités d'habitation distinctes.



Figure 3 : Compteurs à la cave

## II.2 SITUATION DE FAIT

La situation de fait est reprise dans les plans fournis.

## III - OBJET DE LA DEMANDE

Le projet vise réaménager le bâtiment et réaménager les quatre unités présentes en trois unités plus qualitatives et respectant les normes d'habitabilité et incendies, pour répondre aux besoins contemporains des manières d'habiter, près de 50 ans après sa dernière transformation.

### **L'OBJET DE LA DEMANDE DU PERMIS D'URBANISME VISE DONC A :**

- **Réaménager les communs ;**
- **Rénover l'appartement en rez-de-chaussée ;**
- **Rénover et créer une extension de l'appartement au niveau 01 ;**
- **Réaménager les niveaux 02 et 03 en duplex ;**

### III.1 - REAMENAGEMENT DES COMMUNS

Adapter les communs aux nouveaux usages du rez-de-chaussée en logement et à des usages plus contemporains :

- Création d'un local à vélo,
- Agrandir le palier d'accès à la cave pour permettre la bonne giration d'un vélo,
- Installation d'une rampe à vélo sur l'escalier d'accès à la cave,
- Création d'une cave indépendante par appartement.

### III.2 - RÉNOVATION DE L'APPARTEMENT DU REZ-DE-CHAUSSEE

La disposition de l'appartement est revue pour concentrer les techniques autour d'une gaine centrale dans l'espace le plus sombre de l'appartement.

Les pièces de vies bénéficieront d'une baie la généreuse possible donnant sur l'arrière pour une liaison fluide entre espaces intérieurs et extérieurs.

*L'appartement devient un grand appartement une chambre de 46 m<sup>2</sup>, fonctionnel et qualitatif.*

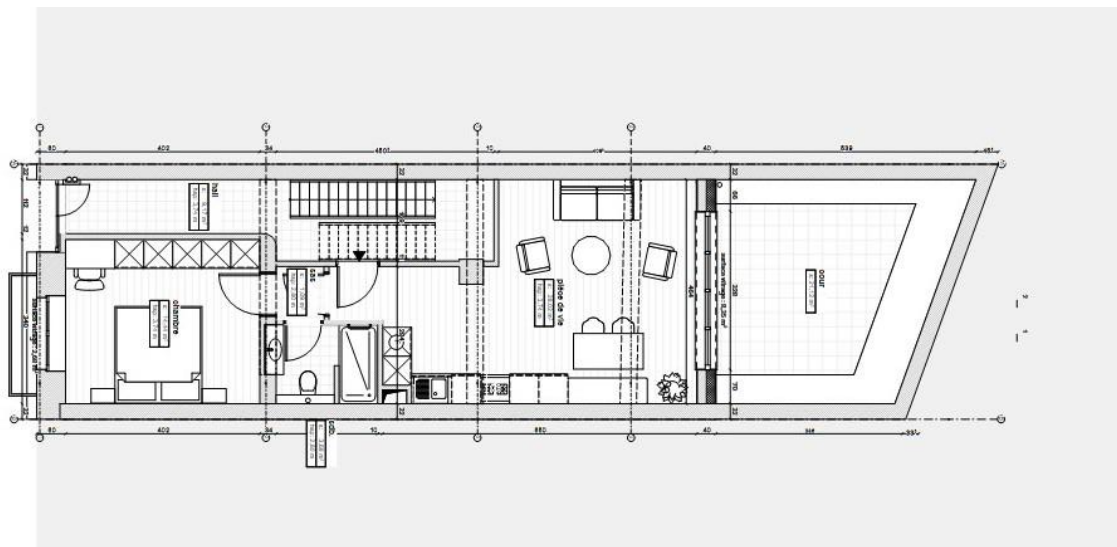


Figure 4 - Appartement niveau 00

### III.3 - RENOVATION ET EXTENSION DE L'APPARTEMENT AU NIVEAU 01

L'appartement d'une chambre du niveau 01 est réorganisé en un grand appartement une chambre de 52 m<sup>2</sup>.

Le mur de refend entre la pièce sur rue et la pièce centrale est ouvert pour créer un accès dans une pièce de vie de 28 m<sup>2</sup>.

La mezzanine dans la pièce sur rue est démontée pour restaurer tout le volume de la pièce à son intégralité.

L'extension en façade arrière, au-dessus de l'extension du niveau 00 déjà présente, permet la création d'une grande chambre de plus de 17 m<sup>2</sup>.

*Un appartement de qualité, baigné de lumière et aux volumes généraux.*

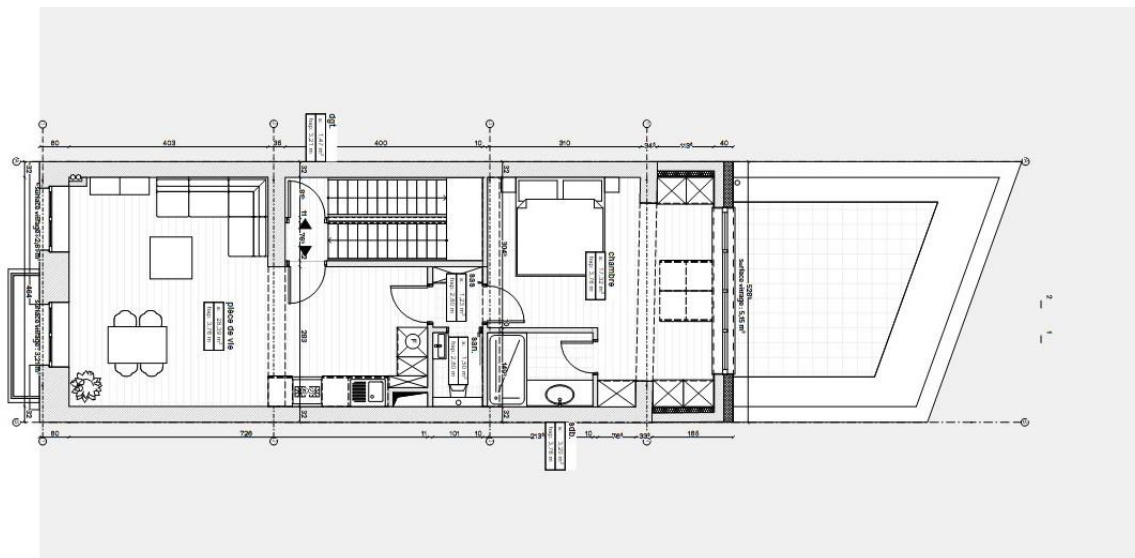


Figure 5 - Appartement niveau 01

### III.4 - REAMENAGEMENT DU NIVEAU 02 & 03 EN DUPLEX

Les deux derniers étages sont regroupés pour créer un duplex de 75 m<sup>2</sup>.

La création d'un grand duplex sur les deux derniers niveaux permet de varier les typologies au sein du même édifice pour mettre en place un logement de trois chambres.

Cela nécessite la suppression d'une unité de logement par apport à la situation de fait, nous passons donc de 4 à 3 unités d'habitation pour le bâtiment.

La grande pièce de vie au niveau 03 gagne en qualité avec l'ajout d'une lucarne en toiture arrière, non visible depuis l'espace public ainsi qu'une terrasse dans la toiture en façade avant, permettant d'avoir un accès extérieur depuis la pièce de vie.

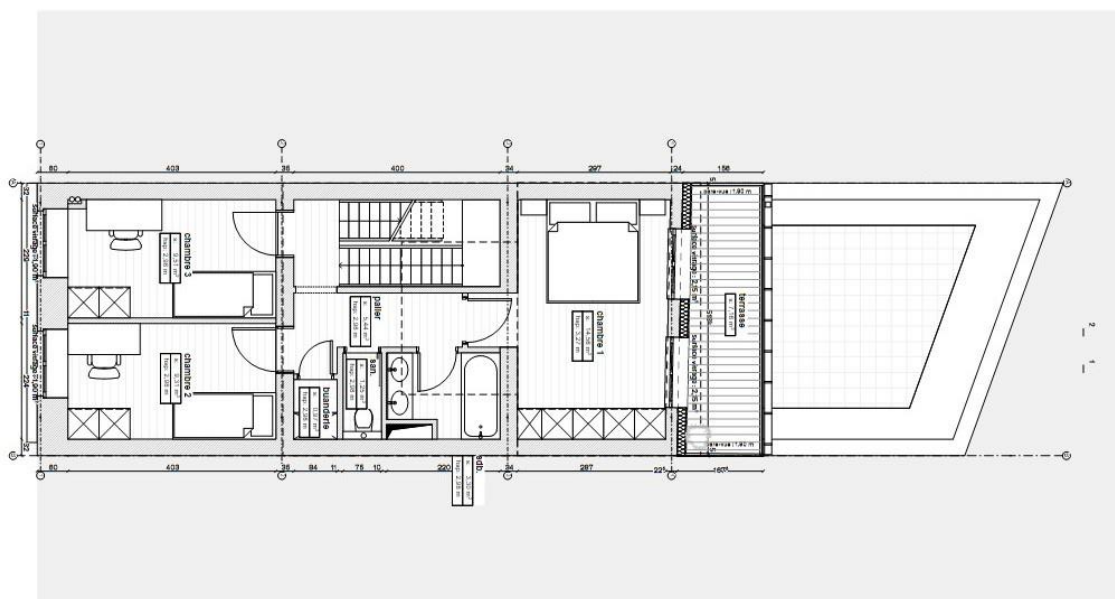


Figure 6 - Niveau 02



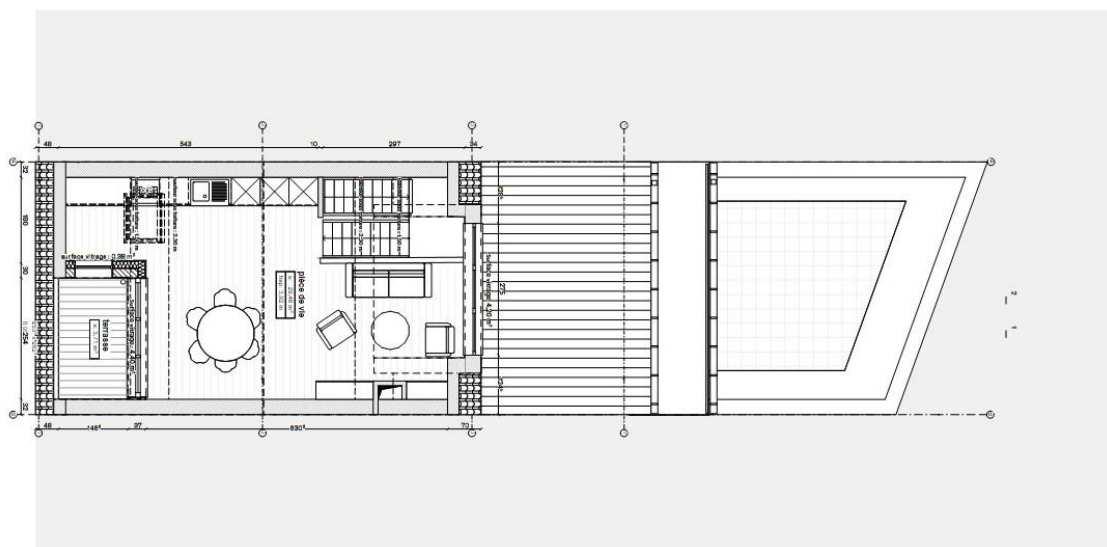


Figure 7 - Niveau 03

#### **IV – JUSTIFICATION ET ADMISSIBILITÉ**

Le projet vise une transformation cohérente du bâti existant dans un souci de création de logements de qualités, plus qu’une multiplication déraisonnée et impensée d’appartements.

Ainsi, le projet permet d’offrir une diversité de typologies adaptées au bâti et s’adresse à différents publics et besoins. Il réadapte la maison pour un usage contemporains, sans compromettre la qualité patrimoniale du bâti originel, toute en améliorant ses performances énergétiques au-delà des simples exigences PEB.

##### **IV.1 DIVERSITE DE TYPOLOGIES**

Le projet propose trois typologies différentes :

- Un appartement de 46 m<sup>2</sup> d’une chambre avec un espace extérieur de 21 m<sup>2</sup>
- Un appartement de 52 m<sup>2</sup> d’une chambre,
- Un appartement en duplex de 75 m<sup>2</sup> de trois chambres, avec 11 m<sup>2</sup> de terrasses

##### **IV.2 PATRIMOINE**

La sauvegarde du patrimoine est l’un des points majeurs du projet. Sont conservés et embellis tous les éléments d’intérêt qui peuvent l’être, à savoir :



- L'escalier intérieur conservé et restauré ; le cloisonnement réalisé dans l'entrée principale est supprimé pour retrouver la cage d'escalier d'origine, plus aérée
- Une attention particulière est portée à la remise en état des éléments dégradés au fil du temps (châssis bois, ferronneries, menuiseries intérieures...)
- Une frugalité dans les démolitions pour conserver au maximum le système constructif du bâtiment.

#### **IV.3 AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES DU BATIMENT**

Dans un souci d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, nous profiterions de ces travaux pour intervenir sur les points suivants :

- Isolation de la toiture à deux pans par l'intérieur avec 25 cm de fibre de bois,
- Isolation de la façade arrière par l'extérieur avec 15 cm de fibre de bois,
- Les pignons dépassant des toitures du n°44 et du numéro 46 seront isolés par l'extérieur avec 15 cm de fibre de bois.
- Conservations des châssis bois en façade avant
- Remplacement des châssis en pvc par des châssis aluminium en façade arrière.
- Mise en place de disposition de plan permettant plus de lumière naturelle,
- Mise en place d'un système de ventilation de type C+ pour chaque lot,
- Installation d'un tire câble de la cave au toit en prévision de la mise en place future de panneaux photovoltaïques.

#### **V- DÉROGATIONS SOLLICITÉES**

Le projet ne déroge à aucune règle d'urbanisme du RRU.

#### **VI – CONCLUSION**

Le projet est un projet familial, l'appartement du rez-de-chaussée étant destiné au Maître d'ouvrage ;

Le projet respecte le cadre légal et réglementaire applicable ;

Il permettra d'offrir des logements de qualité et attractifs ;

Le projet propose des typologies différentes avec trois unités : deux unités d'une chambre et une unité de trois chambres, favorisant une occupation intergénérationnelle notamment ;

Le projet est respectueux de l'existant et de l'environnement ;

Le projet répond aux critères du bon aménagement des lieux.