

## Note explicative

### Demande de Permis d'Urbanisme:

Objet de la demande: La rénovation et l'agrandissement d'une lucarne sur la façade arrière.  
Remplacement d'une fenêtre par une baie vitrée en façade arrière.  
Remplacement d'une fenêtre par une baie vitrée en saillie dans l'annexe.

Localisation du bien: Rue Jules Lejeune 23, 1050 Ixelles

Numéro dossier:

Demandeur:

Architecte:

### 1. La maison et ses habitants:

Le demandeur est le propriétaire du bien en question. La maison servira de résidence privée à la famille.

**Le volume principal** côté rue est une maison mitoyenne avec un garage souterrain, un rez-de-chaussée surélevé (bel-étage), un premier étage et un volume habitable en sous-pente.

Sous le niveau du garage (- 01) se trouve une autre cave (- 02). C'est là que se trouvent l'ancienne cave à charbon, la cave à vin et la chaufferie.

**La cour** arrière est plus basse que le niveau de la rue et se situe à la même hauteur que le garage.

**L'annexe** à l'arrière a été construite avec le bâtiment principal et comprend un volume au niveau de la cour, un au niveau du rez-de-chaussée et un autre attenant au premier étage. L'annexe a un toit plat

**Le jardin de devant** comprend la pente menant au garage et les marches menant au porche d'entrée.

Les jardinières décoratives en pierre et en pierre bleue, ainsi que la plupart des ferronneries, sont toujours présentes et seront conservées.

Les espaces de vie et la cuisine sont regroupés au rez-de-chaussée.

Le premier étage et les volumes sous toiture sont destinés aux chambres et salles de bains.

### 2. Valeur historique et architecturale:

Il s'agit d'une maison bourgeoise de style Beaux-Arts qui a été conçue par l'architecte Léon Paulus en 1927.

Le bâtiment est repris dans l'Inventaire du patrimoine architectural de Bruxelles et est inscrit à l'inventaire légal depuis le 19 août 2024.

Il est considéré d'intérêt artistique, notamment en raison de l'architecte et de la représentativité et de l'authenticité de sa qualité architecturale au sein de l'architecture urbaine de cette époque.

Façade de composition asymétrique, sous toiture mansardée.

Travée principale coiffée d'une lucarne-pignon chantournée.

Soubassement de pierre bleue, le reste de l'élévation jouant sur le contraste entre la brique rouge et les éléments de pierre blanche.

En travée principale, oriel de plan courbe dont la toiture sert de terrasse à la lucarne-pignon.

La terrasse a un parapet de briques enserrant une ferronnerie.

Porche dans-œuvre abritant la porte d'entrée, devancée d'un emmarchement avec belle ferronnerie d'origine.

Menuiserie – dont châssis à imposte à petits-bois munie de vitraux.

[https://monument.heritage.brussels/fr/Ixelles/Rue\\_Jules\\_Lejeune/23/16727](https://monument.heritage.brussels/fr/Ixelles/Rue_Jules_Lejeune/23/16727)



La rue Jules Lejeune à Ixelles contient d'ailleurs plusieurs immeubles architecturalement.



### 3. L'utilisation et les aménagements des différents espaces :

plan	espace	Situation existante				Projet			
		fonction	long.	larg.	m²	fonction	long.	larg.	m²
-02	Cave à charbon	cave	4,60	2,05	9,43	fonction et structure inchangées	4,60	2,05	9,43
-02	Cave 01	stockage	4,00	2,48	9,92	fonction et structure inchangées	4,00	2,48	9,92
-02	Cave à vin	stockage	4,00	3,05	12,20	fonction et structure inchangées	4,00	3,05	12,20
-02	Chaufferie	cave avec chaudière à gaz	3,33	2,38	7,93	fonction et structure inchangées	3,33	2,38	7,93
-02	Chaufferie annex	ancien réservoir de fioul (démonté)	3,33	1,40	4,66	fonction et structure inchangées	3,33	1,40	4,66
-02	Couloir avant	couloir	4,53	1,30	5,89	fonction et structure inchangées	4,53	1,30	5,89
-02	Couloir milieu	la cage d'escalier	5,04	2,10	10,58	fonction et structure inchangées	5,04	2,10	10,58
-01	Garage	garage / compteur d'électricité	4,53	4,00		fonction et structure inchangées	4,53	4,00	
			3,31	1,40	22,74		3,31	1,40	22,74
-01	Atelier	atelier de loisir	3,31	2,37	7,84	fonction et structure inchangées	3,31	2,37	7,84
-01	Couloir avant	couloir	4,35	1,36	5,92	fonction et structure inchangées	4,35	1,36	5,92
-01	Couloir milieu	la cage d'escalier	5,00	2,05	10,25	fonction et structure inchangées	5,00	2,05	10,25
-01	Bureau	Bureau	3,31	3,12		fonction et structure inchangées	3,31	3,12	
			1,26	3,31	14,50		1,26	3,31	14,50
-01	Buanderie	buanderie	5,02	2,24	11,24	fonction et structure inchangées	5,02	2,24	11,24
-01	Salle de bain	Salle de bain 3	2,24	2,10	4,70	fonction et structure inchangées	2,24	2,10	4,70
+00	Salon	salon	4,69	4,09	19,18	fonction et structure inchangées	4,69	4,09	19,18
+00	Couloir avant	couloir	3,63	1,45	5,26	fonction et structure inchangées	3,63	1,45	5,26
+00	Salle à manger	salle à manger	4,99	3,44	17,17	fonction et structure inchangées	4,99	3,44	17,17
+00	Couloir milieu	la cage d'escalier	4,99	2,06	10,28	fonction et structure inchangées	4,99	2,06	10,28
+00	Petit salon	salon	3,25	2,98	9,69	fonction et structure inchangées	3,25	2,98	9,69
+00	Vestiaire & WC	toilettes	2,44	1,51	3,68	fonction et structure inchangées	2,44	1,51	3,68
+00	Annex	cuisine	5,58	2,24	12,50	fonction et structure inchangées	5,58	2,24	12,50
						baie vitrée en saillie	1,47	0,90	1,32
+01	Avant	chambre 1	5,67	4,69	26,61	fonction et structure inchangées	5,67	4,69	26,61
+01	Milieu	dressing	4,99	3,49	17,42	fonction et structure inchangées	4,99	3,49	17,42
+01	Arrière	salon de maquillage	3,26	1,36	4,43	fonction et structure inchangées	3,26	1,36	4,43
+01	Milieu droite	la cage d'escalier	4,99	2,06	10,28	fonction et structure inchangées	4,99	2,06	10,28
+01	Arrière droite	la salle de bain 1	5,25	2,24	11,76	fonction et structure inchangées	5,25	2,24	11,76
+02	Avant gauche	chambre 2	4,89	3,49	17,07	fonction et structure inchangées	4,89	3,49	17,07
+02	Avant droite	la salle de bain 2	3,65	2,06	7,52	fonction et structure inchangées	3,65	2,06	7,52
+02	Arrière gauche	chambre 3	4,54	3,49	15,84	fonction et structure inchangées	4,54	3,49	15,84
						+ lucarne	2,29	0,50	1,15
+02	Arrière gauche	la cage d'escalier	6,32	2,06	13,02	fonction et structure inchangées	6,32	2,06	13,02
+03		grenier	5,67	4,03	22,85	fonction et structure inchangées	5,67	4,03	22,85
					-				-
		surfaces nettes totales (sans murs)			362,36				364,83

Les fonctions et les structures de la maison restent inchangées. La légère variation de surface (2,5 m²) est uniquement due à la lucarne et à la baie vitrée de la cuisine.

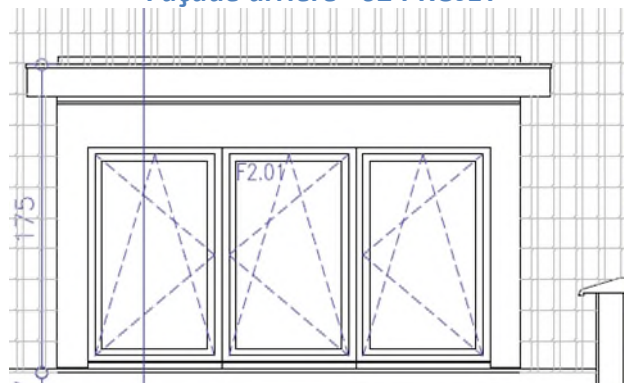
### 4. Objet de la demande:

#### 4.1. La rénovation et l'agrandissement d'une lucarne sur la façade arrière.

##### Façade arrière +02 EXISTANTE



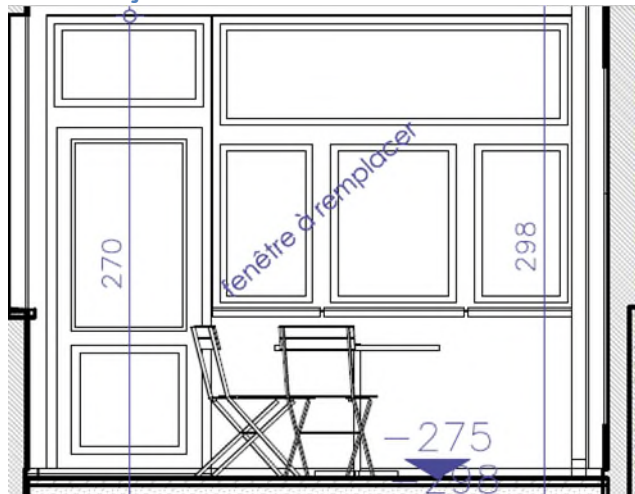
##### Façade arrière +02 PROJET



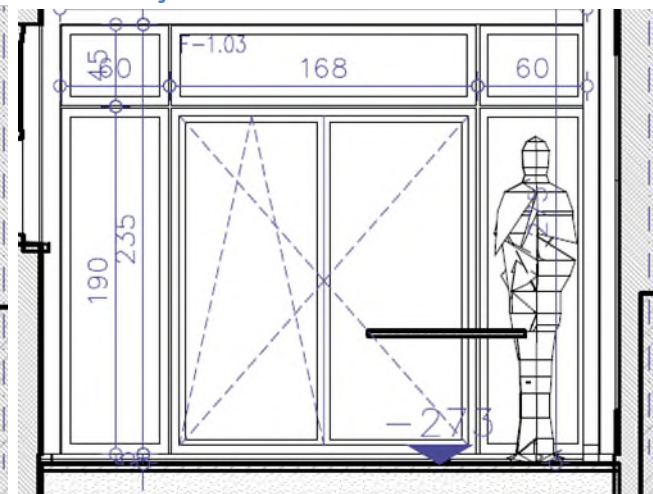
L'étroite lucarne existante sera démontée et reconstruite avec une ossature en bois, avec une isolation optimale des murs et du toit. La fenêtre sera élargie pour laisser entrer davantage de lumière dans cette chambre.

#### 4.2. Remplacement d'une fenêtre par une baie vitrée

*Façade arrière -01 EXISTANTE*

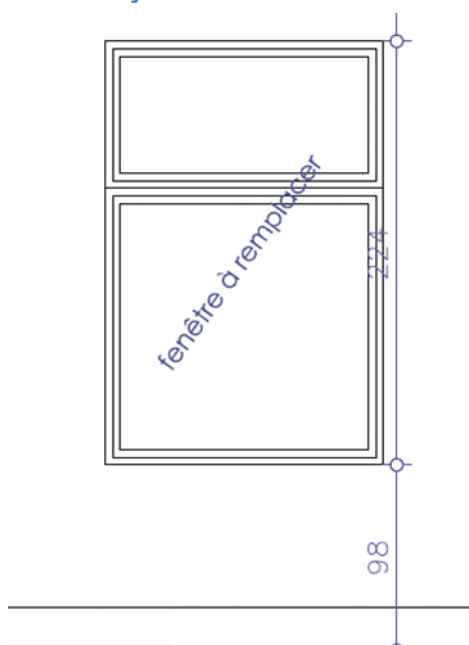


*Façade arrière -01 PROJET*

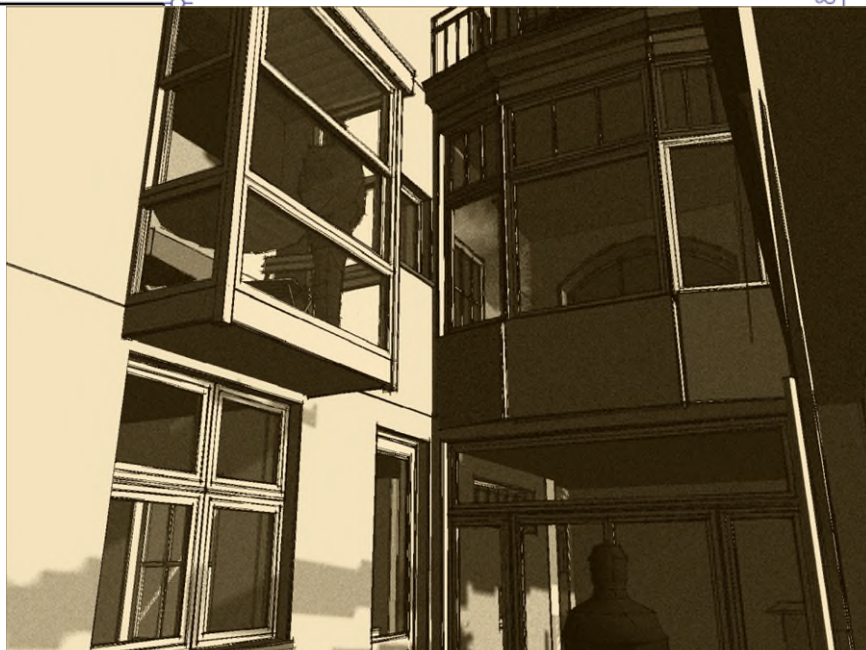
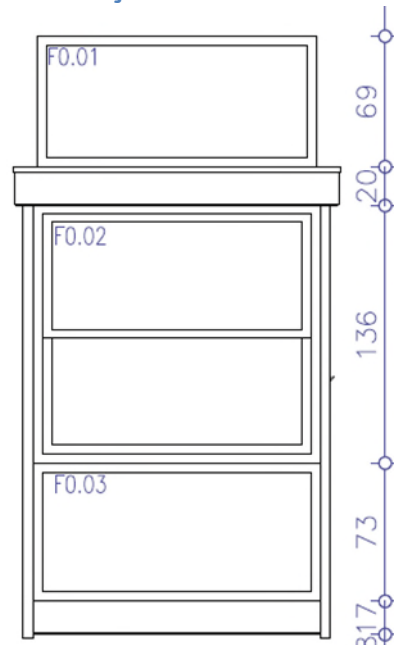


#### 4.3. Remplacement d'une fenêtre par une baie vitrée en saillie dans l'annexe

*Façade annexe +00 EXISTANTE*



*Façade annexe +00 PROJET*





#### 4.4. Remplacement d'une fenêtre simple en PVC par une fenêtre en bois à petit-bois

*Façade avant EXISTANTE 2024*



*Façade avant 2019 et PROJET*



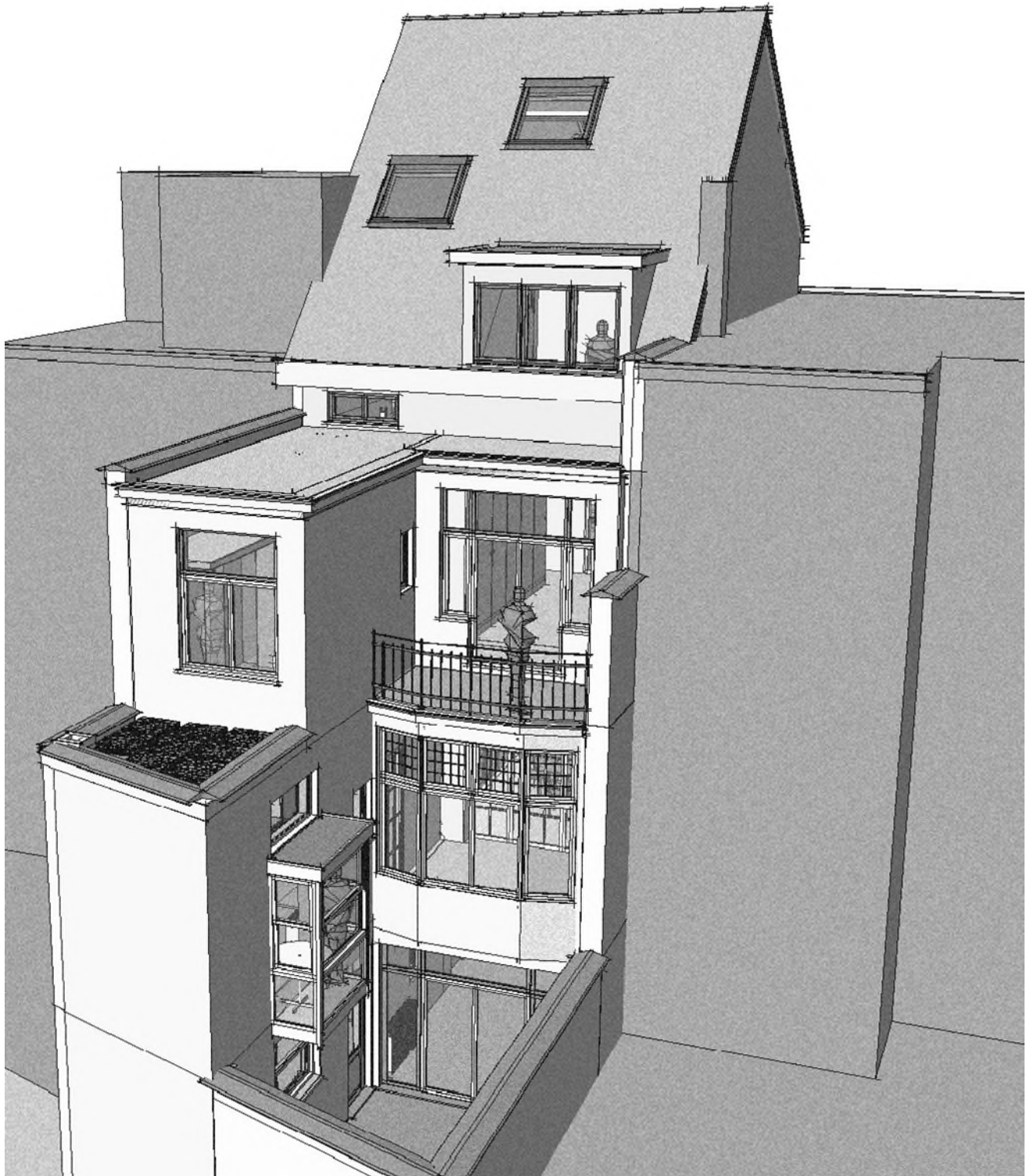
L'ancien propriétaire a remplacé la fenêtre de la salle de bain du deuxième étage par une fenêtre en PVC.

Le projet consiste à remplacer cette fenêtre par une fenêtre en bois avec un cadre classique et des petits-bois, telle qu'elle était à l'origine et que l'on peut encore voir sur une photo de 2019.

### 5. Travaux prévus qui accompagnent les travaux faisant partie de cette demande.

Les travaux pour lesquels ce permis est demandé font partie des travaux généraux d'amélioration de la maison :

- La restauration des fenêtres en bois existantes de la façade avant avec la préservation des petits-bois et des vitraux
- Rénovation de la cuisine et 2 salles de bain
- L'isolation de la toiture
- Les toits plats sont isolés et recouverts d'une nouvelle couche d'étanchéité.
- Renouvellement de l'installation électrique
- Le dé-durcissement partiel de la cour en arrière (enlèvement des dalles)



### **6. Renseignement urbanistiques:**

Le bien se situe en zone d'habitation selon le Plan Régional d'affectation du sol (PRAS)

Architecte Stefan Martens    Ixelles 07/10/2025