



Chaussée d'Ixelles n°347 – 1050 Ixelles

05/06/2025

Demande de permis d'urbanisme pour la régularisation d'un immeuble

NOTE EXPLICATIVE

Localisation : Chaussée d'Ixelles, 347 – 1050 Ixelles

Maître de l'ouvrage : Property Worth srl – Représenté par Monsieur Sacha Daskal

Architecte : NEST Architects – Représenté par Madame Stéphanie Roose



Chaussée d'Ixelles n°347 – 1050 Ixelles

B. Situation légale de l'Immeuble

1. Cadre planologique

Le bien est repris selon le PRAS en zone d'habitation ; le long d'un espace structurant ; ZICHEE et en liseré de noyau commercial.

Le bien se situe dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine.

2. Situation existante de droit

En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats reprises dans les renseignements urbanistiques en date du 28 juin 2024 :

N° de dossier	Objet	Décision	Date
1907/638-171/347 full scan	Construire un atelier.	Délivrer	09/01/1908
1908/366-171/347 full scan	Modifier la façade de la maison	Délivrer	27/08/1908
1936/165-171/347 full scan	transformation et agrandissement de l'immeuble	Date d'instruction inconnue	
1946/335-171/347 full scan	Modifier la façade de l'immeuble.	Délivrer	04/10/1946
PU2023/179-171/347	mettre en conformité la modification de la façade du rez-de-chaussée notamment la mise en peinture de la façade et le remplacement de la vitrine	Classement dossier sans suite	06/02/2024

La situation de droit de l'Immeuble, selon les renseignements urbanistiques du 28 juin 2024, est la suivante :

Bâtiment principal :

- Rez-de-chaussée : 1 commerce – salon de consommation (snack)
- 1^{er} étage : 1 logement
- 2^{ème} étage : 1 logement
- 3^{ème} étage : locaux annexe au logement du 2^{ème} étage (3 chambres)

TOTAL : 2 logements

Bâtiment arrière :

- Ensemble du bâtiment : 1 activité productive – boulangerie, pâtisserie



3. Régularisation urbanistique du bien

La demande vise à régulariser les actes suivants :

1) Aménagement d'une toiture-terrasse au 3^{ème} étage

La terrasse présente un recul de 70 cm de part et d'autre des murs mitoyens, ainsi qu'un recul de 1,80 m par rapport à la façade arrière. Ces retraits ont été prévus afin de préserver l'intimité des propriétés voisines et éviter toute vue plongeante directe.

- Côté mitoyen gauche (mitoyen n°349) : le mur mitoyen présente une hauteur de 3,94 m par rapport au niveau fini de la terrasse. Cette hauteur est conforme au Code civil.
- Côté mitoyen droit (n°345) : Le mur mitoyen n'excède pas 30 cm de hauteur, le mitoyen est néanmoins partiellement interrompue par la présence d'une cheminée existante d'une hauteur de 2,21 m (largeur = 1m20), qui limite les vues latérales. La largeur de la terrasse concernée est de 1m60.
Dans un souci de conformité et d'amélioration de la situation, il est proposé d'installer un brise-vue sur cette portion de la terrasse afin d'éliminer toute possibilité de vue directe sur la propriété voisine.

Les matériaux placés sont durables : revêtement de sol et garde-corps en bois, assurent une cohérence globale.

La terrasse contribue au confort d'usage et répond aux besoins actuels en matière d'habitat et de qualité de vie.



Photo terrasse : situation actuelle



Chaussée d'Ixelles n°347 – 1050 Ixelles

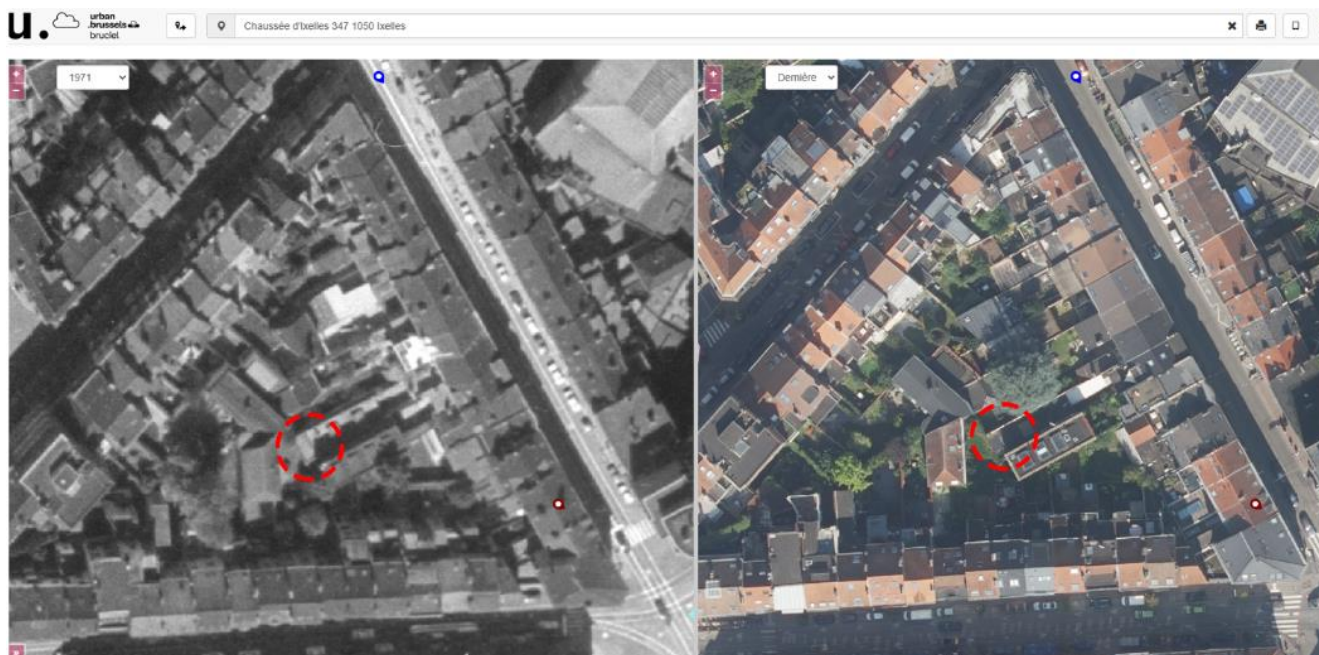
2) Fermeture des balcons du 1^{er} et 2^{ème} étage pour y aménager une salle de bain avec WC

Les balcons concernés, d'une surface de 1,10 m² chacun, ont été fermés dans le but de les intégrer au volume protégé du bâti. Cette transformation permet l'aménagement d'une salle d'eau avec WC.

Initialement, les WC donnaient directement sur l'extérieur, ce qui engendrait des conditions d'usage inadaptées, notamment en termes de protection thermique, d'intimité et d'accessibilité.

3) Couverture de la cour arrière entre l'arrière du bâtiment et le fond de la parcelle

La cour située entre l'arrière du bâtiment principal et le fond de parcelle a été couverte afin d'abriter un local technique lié à l'atelier. L'extrait du plan BRUCIEL indique que cette couverture existait déjà avant 1971, ce qui confirme son ancienneté.



Extrait Bruciel : photo aérienne en 1971 et 2025

4) Couverture d'une partie de la cour entre le bâtiment avant et arrière

Afin de faciliter les circulations entre le commerce et l'atelier situé à l'arrière, un préau en structure légère a été implanté.

Cette structure permet d'assurer une liaison couverte et protégée, notamment en cas d'intempéries. Le préau permet également le stockage des conteneurs à déchets à l'abri des intempéries.



Chaussée d'Ixelles n°347 – 1050 Ixelles

Il s'agit d'une construction légère, composée d'une ossature en bois et d'une couverture translucide en plexiglas, garantissant à la fois l'apport de lumière naturelle et la légèreté visuelle de l'ensemble.



Photo situation actuelle : préau

4. L'enseigne et la vitrine

Le projet inclut une intervention sur la façade avant, en complément de la demande de régularisation. Le rez-de-chaussée commercial, actuellement inoccupé, sera rénové pour accueillir un restaurant de type fast-food spécialisé dans le poulet.

Le projet prévoit l'agrandissement de la baie en façade afin de maximiser la vitrine, améliorer la visibilité de l'établissement et dynamiser l'espace public.

Le châssis sera en aluminium thermolaqué, dans une teinte foncée.

Les deux retours de façade seront repeints, de teinte foncée également afin d'assurer une continuité esthétique.

La largeur totale de la façade est de 5,50 m. Le développement total de l'enseigne est de 2,90 m, ce qui reste largement inférieur aux deux tiers de la largeur de façade, conformément à la réglementation en vigueur.

Un recul latéral de 124 cm est prévu du côté du mitoyen gauche, et un recul de 135 cm du côté du mitoyen droit.

Elle sera réalisée en métal laqué et en PVC, dans des teintes rouge, jaune et blanc.

L'enseigne sera placée sur un bardage métallique de teinte foncée, avec une saillie de 10 cm par rapport au nu de façade.



Chaussée d'Ixelles n°347 – 1050 Ixelles



Image de synthèse : façade situation projetée