

14/07/2025  
HYLE155 - JACQUES

**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME - NOTE DESCRIPTIVE**  
RENOVATION D'UN IMMEUBLE D'HABITATION, DIVISION EN 4 LOGEMENTS

Référence : HYLE155 - JACQUES

Adresse du projet : Boulevard Général Jacques 11  
1050 Bruxelles

Maître de l'ouvrage :



Architecte : hylé  
118 rue des Etangs Noirs  
1080 Molenbeek-Saint-Jean  
+32 2 376 79 90  
contact@hyle.be

## SITUATION DE DROIT

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la rénovation d'un immeuble situé Boulevard Général Jacques, 11.

Le bâtiment existant, construit en 1899, présente une façade avant à l'architecture intéressante, inscrite à l'inventaire du patrimoine. Mise à part les menuiseries des châssis, l'ensemble de la façade est préservé dans son état d'origine. On note par ailleurs la présence de la porte d'entrée d'origine surmonté d'un beau vitrail au motif représentant un couché de soleil.

En situation de droit, le bien est affecté au logement en maison unifamiliale.

## SITUATION EXISTANTE

### Division de l'immeuble :

La situation de fait présente 4 appartements repartis identifiables par la présence de 4 cuisines et 4 salles de bain. On note également la présence de compteurs séparés pour chaque appartements ainsi que 4 boîtes aux lettres.

- Le premier appartement occupe le demi sous-sol et présente des qualité d'habitabilité réduite.
- Le deuxième appartement occupe en duplex le Bel-étage et le 1<sup>er</sup> étage, la circulation entre les deux niveaux se fait par la cage d'escalier commune.
- Le troisième appartement, rénové récemment par le précédent propriétaire, occupe le 2<sup>ème</sup> étage.
- Le dernier appartement occupe les pièces avant des combles.

### Extensions arrière :

A l'arrière du bâtiment, on observe quelques petites extensions successives qui complexifient la volumétrie du bâtiment : wc extérieur, terrasse couverte, terrasse en bois et extension du sous sol. Ces extensions ne semblent pas être en règle d'un point de vue urbanistique.

### Matériaux extérieurs :

Si la façade avant de l'immeuble est relativement bien préservée, la façade arrière et la toiture présente d'importante dégradation et des matérialités disparates, ce qui implique la nécessité d'une rénovation importante.

### Aménagements intérieurs :

Les aménagement intérieurs d'origine ont été relativement bien préservés au Bel-étage. Mais cela n'est pas le cas dans les niveaux supérieurs. On observe notamment ces éléments intéressants (voir reportage photo intérieur) :

- Hall d'entrée : sol et escalier en marbre, moulures et cimaises, vitrail remarquable.
- Cage d'escalier : portes anciennes, paillasse d'escalier avec cimaises.
- Bel étage : Moulures et cimaises, portique à colonne, cheminées en marbre, portes anciennes.
- 1<sup>er</sup> étage : moulures de plafonds, portes anciennes.

## **DIVISION**

### **Répartition des logements**

Le projet propose de régulariser la division de l'immeuble en 4 logements tout en proposant un aménagement et une réparation plus adaptée et plus confortable. La surface de l'immeuble permet en effet d'envisager 4 appartements confortables aux dimensions variées afin d'offrir une mixité de logements. Le projet s'attache également à respecter l'identité architectural du bâtiment d'origine dans la repartition et la conception des logement (traversants, décors...).

### **Communs**

En parallèle de la division en logements le projet propose d'enrichir les espaces communs et servants de l'immeuble.

La pièce avant du demi sous-sol, directement accessible depuis l'entrée, offre 4 espaces privatifs qui combinent cave et local vélo pour chaque appartement. De cet espace on accède au local compteur et au local poubelles situé sous le hall d'entrée.

### **Appartement 1 - duplex 3 chambres - 140 m2**

Le projet propose d'associer les pièces arrière du demi sous-sol au bel étage pour créer un appartement duplex en lien avec le grand jardin arrière. L'escalier existant menant au sous-sol est privatisé pour créer la circulation interne au duplex.

Au bel étage, le caractère traversant est préservé ainsi que la majorité des éléments de décor. On y retrouve les espaces de vie, la cuisine et une chambre.

Le demi sous-sol abrite quant à lui les deux autres chambres, ouvertes à l'arrière sur la cour remaniée et connectée au jardin. La pièce centrale, dépourvue de lumière naturelle, accueille les pièces technique et les pièces d'eau.

### **Appartement 2 - 1 chambre - 68 m2**

Le premier étage est transformé en un appartement indépendant. La grande pièce avant accueille la pièce de vie. A l'arrière, la chambre s'ouvre sur une terrasse qui prend place sur la toiture plate existante. La salle de bain est modifiées, mais reste située dans le volume en extension, lui même remanié.

### **Appartement 3 - 1 chambre - 51 m2**

L'appartement, rénové récemment par le précédent propriétaire, est conservé en l'état. A l'arrière la fenêtre est agrandie pour donner accès à un balcon qui mène à une terrasse aménagée sur la toiture de l'entresol.

### **Appartement 4 - studio - 40 m2**

Le dernier étage est, quant-à lui rénové de façon plus importante pour transformer cet espace singulier en un studio confortable. La mezzanine servant de grenier est supprimée pour gagner un volume généreux sous toiture. Le mur de refend est également supprimé afin de créer un espace traversant. Les pièces techniques sont installées dans la petite travée de façon à libérer l'espace de la travée principale pour la pièce de vie. A l'arrière, une terrasse est aménagée dans le volume de toiture et offre un espace extérieur à l'appartement, mais également d'avantage de lumière naturelle et une vue dégagée.

## **PROJET**

Le projet de division s'accompagne d'interventions sur l'enveloppe du bâtiment et les espaces extérieurs. Ces interventions participent à mettre en valeur l'architecture existante tout en améliorant le confort et l'habitabilité de l'immeuble.

### **Façade avant**

La façade avant est préservée dans son architecture d'origine. La porte d'entrée et le vitrail sont préservés.

L'ensemble des menuiseries sont remplacées de façon à améliorer le confort thermique mais également à rectifier la morphologie des menuiseries qui avait été réalisées de façon maladroite. Le projet propose donc de revoir les répartitions en alignant les niveaux d'imposte avec les bandeaux de pierre bleue et les chapiteaux présents sur la façade.

### **Façade et extensions arrières**

A l'arrière les petites extensions sont supprimées de façon à retrouver la volumétrie d'origine du bâtiment.

Au demi sous-sol, la suppression des extensions et terrasses permettent d'apporter de la lumière naturelle directe dans les chambres et de les ouvrir sur le jardin.

Au bel-étage, le projet propose une grande baie vitrée permettant d'ouvrir entièrement l'espace de vie sur le jardin.

Le volume des anciens entre-sol est modifié de façon à n'offrir plus que deux niveaux, directement connectés au Bel étage et au 1<sup>er</sup> étage.

Au premier étage le volume de la salle de bain est largement ouvert afin de créer une continuité intérieur/extérieur avec la terrasse, mais aussi de désenclaver l'espace de la terrasse et la chambre, aujourd'hui encadré par de hauts murs nus.

Toutes ces interventions participent également à harmoniser la façade arrière d'un point de vue architectural.

### **Toiture**

Le projet prévoit une isolation de la toiture par l'extérieur entraînant une surélévation de la toiture de 20 cm environ. Cette rénovation du toit est l'occasion d'harmoniser les revêtements de la toiture.

### **Aménagements extérieurs**

Le projet prévoit le réaménagement du jardin arrière et notamment de la jonction entre l'ancienne cour et le jardin. De façon à créer une continuité entre le demi sous-sol et le jardin, le mur de soutènement existant est remplacé par des gradins plantés créant une transition douce entre les deux niveaux.

Au bel étage, la grande baie s'ouvre sur un balcon prolongé de quelques marches donnant accès au jardin.

La végétalisation est renforcée sur l'ensemble des toitures et des terrasses par l'installation de toitures végétales ou de bacs de plantations.

Une pergola légère est installée au fond du jardin. Sa hauteur ne dépasse pas le mur de clôture du fond de jardin.

## Visualisation des façades projetées



Façade avant



Façade arrière

## MATERIALITES

### Façade avant :

La façade avant est préservée dans son état d'origine. Le projet propose un remplacement des menuiseries par des **châssis en bois**.

La teinte proposée est le **vert**. En effet les plus anciens châssis de la maison sont de teinte verte, il est donc supposé que le vert était la teinte d'origine. De plus cette couleur permet une harmonie et une intégration des menuiseries à la façade en pierre beige existante. Comme le montre les références ci-dessous cette teinte crée un contraste sobre qui met en valeurs les façades en pierre et leurs décors.



Références de façades d'immeubles situés dans le quartier

Par soucis d'unité et d'harmonie, la corniche et la lucarne seront également restaurée et repeinte du même vert.

### Toiture :

L'ensemble de la toiture principales sera traitée en **tuile de terre cuite rouge**.

Les toiture plates seront , en dehors des zones de terrasse, revêtues de **toitures végétales extensives**. Et ponctuellement de toitures intensive pour permettre la plantations de plus grands sujets.

### Façade arrière :

Les menuiseries seront traitées en **aluminium de teinte gris-vert**. Les **ferronneries et balcons** seront réalisées en métal de **teinte terracotta**.

Les façade de la cour et du rez-de-chaussée seront revêtues de **terre cuite de teinte claire**. La façade des étages, en recul sera quant-à elle restaurée avec un **enduit de teinte de teinte terracotta claire** similaire.

## SECURITE INCENDIE ET PATRIMOINE

Le projet a pour objectif de restaurer l'immeuble tout en préservant les éléments de décors d'origine présents notamment au bel étage et au 1<sup>er</sup> étage.

Dans le même temps la régularisation de la division de l'immeuble impose de tendre au respect des norme de base en matière de prévention incendie.

Afin de ne pas détruire ou cacher ces éléments de décor nous proposons d'appliquer les solutions suivantes pour assurer un compartimentage conforme :

### **Plafonds moulurés du RDC er du 1<sup>er</sup> étage :**

- Mise en oeuvre d'une peinture intumescente pour plâtre sur l'ensemble du plafond
- Fourniture d'un certificat du fabricant attestant la resistance au feu 60 min.

### **Paillasse décorée de l'escalier des communs :**

- Mise en oeuvre d'une peinture intumescente pour plâtre sur l'ensemble du plafond
- Fourniture d'un certificat du fabricant attestant la resistance au feu 60 min.

### **Porte intérieures avec moulures et cimaises :**

- Mise en oeuvre d'une peinture intumescente pour bois.
- Fourniture d'un certificat du fabricant attestant la resistance au feu 60 min.
- Placement d'une bande intumescente dans l'ébrasement après défonçage. Fourniture de la fiche technique des bandes utilisées.

L'ensemble des autres parois du bâtiment seront mise en oeuvre avec des solutions standards conformes aux normes de base.

De plus sont prévus :

- Un exutoire de fumée dans la cage d'escalier commune
- Des systèmes de détection incendie dans les appartements
- Un éclairage de secours dans les parties commune

## DÉROGATIONS SOLLICITÉES

### **App. 1 - chambre 3**

Dérogation au RRU - Titre 2 - Article 4 - hauteur sous plafond.

Le plafond de cette pièce est composé de voussettes en briques. Les poutrelles sont à une hauteur de 2,42 m tandis que la partie haute des voussettes s'élève à 2,52 m.

La hauteur globale ressentie est donc assez proche de 2,5m.

Le projet sollicite une dérogation sur ce point afin de conserver les voussettes qui apportent un certain charme à cette pièce.

### **App. 3 - séjour**

Dérogation au RRU - Titre 2 - Article 3 - surfaces

Le projet ne prévoit pas de modification de cet appartement qui est très fonctionnel et à été entièrement rénové récemment, ce pourquoi une dérogation à la surface du séjour est demandée.

La pièce abritant le séjour et la cuisine présente une surface de 25,5 m<sup>2</sup> qui est légèrement inférieure aux prescriptions du RRU (28 m<sup>2</sup>). La pièce présente toutefois un beau volume et de larges ouvertures ce qui en fait un espace de vie généreux et agréable. De plus la chambre attenante est très grande (env. 21 m<sup>2</sup>)

### **App. 3 - chambre**

Dérogation au RRU - Titre 2 - Article 10 - éclairage naturel

La surface éclairante de cette chambre est légèrement inférieure aux prescriptions du RRU. Cet état de fait est notamment dû à la grande surface de la chambre (env. 21 m<sup>2</sup>), la baie qui l'éclaire sur la façade arrière étant déjà de belle dimension.

Le projet sollicite cette dérogation car la fenêtre est déjà agrandie en supprimant l'allège, mais il n'est pas prévu de remplacement du linteau qui impliquerait des travaux de structure plus importants.