

Administration Communale d'Ixelles

À l'attention du Service d'Urbanisme

Chaussée d'Ixelles, 172 (2e étage)
1050 Ixelles

Madame, Monsieur,

L'objet de la demande consiste en la transformation d'un ensemble immobilier (deux bâtiments situés sur deux parcelles différentes reliées en intérieur d'îlot) :

- Changement d'affectation (équipement vers logements)
- Divisions en deux bâtiments distinct : 1 maison unifamiliale Rue du Viaduc 72 et un immeuble de 3 logements Rue Sans Souci 65
- Modification du volume bâti (démolition partielle pour création de jardins)
- Modification des façades avant
- Rénovation énergétique (isolation façades arrière et toiture, chauffage et ventilation)

Situation : Rue du Viaduc, 72 et Rue Sans Souci, 65– 1050 Ixelles

Maitre de l'ouvrage :

NOTE EXPLICATIVE

1. Objet de la demande :

Le projet concerne la rénovation de deux bâtiments reliés en intérieur d'îlot par leur RDC. Il comprend une diminution du volume bâti pour la création de jardin en fond de parcelles, ainsi que la création de logements.

Ces travaux visent à améliorer les performances énergétiques du bâtiment et le confort des occupants, tout en respectant le caractère architectural du quartier.

2. Description de l'immeuble et du contexte environnant :

Le projet se situe à Ixelles, aux adresses Rue du Viaduc 72 et Rue Sans Souci 65, au sein d'un quartier urbanisé et dynamique. L'environnement immédiat se caractérise par un tissu résidentiel dense, composé principalement de maisons de ville traditionnelles et d'immeubles de logements collectifs, formant une trame urbaine homogène et cohérente.

Le site bénéficie d'un emplacement privilégié entre plusieurs centralités d'Ixelles, à proximité du quartier animé de la chaussée d'Ixelles, du quartier Saint-Boniface et des nombreux équipements culturels, scolaires et commerciaux qui y sont implantés.

Le quartier profite également d'une excellente desserte en transports en commun. Les stations de métro, les lignes de tram et de bus situées à distance de marche assurent une connexion directe avec le centre-ville, les pôles universitaires (ULB/VUB) et les grands axes bruxellois.

En situation de droit :

- Le bâtiment Rue Sans Souci 65 abrite de l'équipement de santé et 2 logements (1 studio et un appartement 2 chambres d'après le permis 1991/221-270/65 FS daté de 1991)
- Le bâtiment Rue du Viaduc 72 est entièrement consacré à de l'équipement de santé et communique via le rdc avec le 65 Rue Sans Souci

En situation de fait, les deux bâtiments étaient utilisés comme du bureau (ASBL).

Les deux parcelles sont entièrement couvertes.

Le permis de 1991 stipule qu'à l'issue de l'exploitation des bureaux de l'ASBL « Question Santé » le rdc du bâtiment Rue Sans Souci devra être réaménager en logement. Ce point a été confirmé par Madame Pauline DUMARTIN experte technique en Urbanisme à Ixelles.

3. Description des Travaux

A – Modification du volume bâti (démolition partielle pour création de jardins)

Nous souhaitons démolir une partie des arrières bâtiment afin de retrouver des zones de jardin en pleine terre.



Plan RDC situation de fait et situation projetée

Nous démolirons également les annexes arrières construites en tôle et plexiglass afin de conserver que des structures porteuses saines.

B- Divisions en deux bâtiments distinct :

La démolition arrière et la création des jardins permet de redonner leur indépendance aux deux bâtiments qui ne communiquent plus.

Nous en profitons pour abaisser le mur de clôture afin de donner une respiration et d'améliorer l'apport lumineux dans les jardins.



Coupe AA situation de fait et situation projetée

C – Changement d'affectation (équipement vers logements)

Les deux bâtiments ont initialement abrité des logements et le quartier est résidentiel. Nous souhaitons créer 3 logements Rue Sans Souci 65 et une maison unifamiliale Rue du Viaduc 72.

Il y aura deux studios et un appartement 2 chambres Rue Sans Souci. Chaque logement est traversant et dispose d'un espace extérieur.

Les espaces communs sont généreux.

La maison Rue du Viaduc possèdera une belle espace de vie ouvert sur le jardin et des chambres avec salle de bain individuelles.

D – Modification des façades avant

Nous profiterons des travaux pour rafraîchir les façades avant : un enduit grège sera mis en œuvre et les châssis seront repeints en noir.

Les baies du rdc de la Rue du Viaduc seront également modifiées afin de retrouver une typologie de logement : nous nous alignons sur les baies des étages et proposons des châssis faciles à ouvrir quotidiennement.



Façade avant Rue du Viaduc 72 : situations de droit, de fait et situation projetée

E – Rénovation énergétique (isolation façades arrière et toiture, chauffage et ventilation)

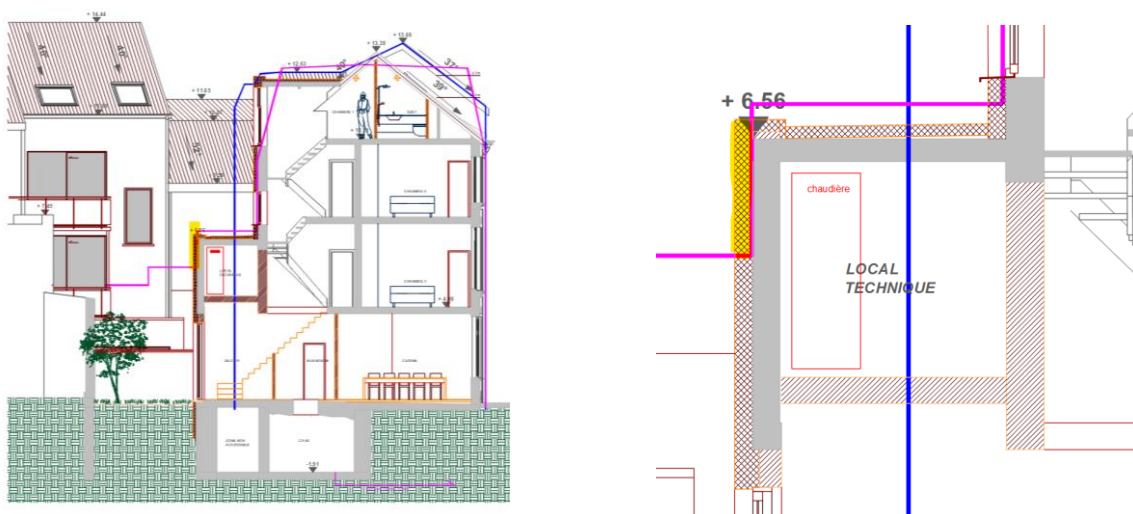
La rénovation permettra d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments :

- Nous isolerons les façades arrière avec de l'EPS
- Nous isolerons les toitures à versant par l'intérieur afin de préserver les charpentes et couvertures en bon état
- Nous isolerons les toitures plate par l'extérieur afin d'éviter les pont thermiques et la surchauffe
- Nous remplacerons les châssis en façade arrière
- Enfin nous remplacerons les techniques dans le bâtiment et doterons chaque logement d'une chaudière individuelle et d'une double flux

4. Dérogations au RRU et règlements communaux

A- Titre I RRU, Article 4 Profondeur §1 2°a) ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée : Au rdc Rue Sans Souci, nous dépassons de 43cm la limite constructive autorisée afin de créer un espace de vie de qualité. Nous améliorons grandement la situation puisque en situation de droit la parcelle est entièrement couverte

B- Titre I RRU, Article 4 Profondeur §1 2°a) ne pas dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde : Nous isolons de 14cm d'EPS le local technique situé en façade arrière au R+1 Rue du Viaduc. Sur 1.2m de haut, le profil mitoyen le plus profond est donc dépassé. Nous isolons le local pour placer les techniques de la maison dans le volume chauffé.



Coupe CC Rue du Viaduc et zoom sur partie en dérogation (en jaune)

- C- Titre I RRU, Article 13 Maintien d'une surface perméable :** La parcelle de la Rue Sans Souci atteint une imperméabilité de 78% et celle de la Rue du Viaduc 70%. En situation de droit les deux parcelles sont 100% imperméables. Nous démolissons une partie du bâti arrière des deux constructions. Nous sommes basés sur l'implantation des étages afin de déterminer l'ampleur des démolitions et la remise en pleine terre possibles. Nous voulons également créer des pièces en rdc spacieuses afin de profiter des jardins nouvellement créés.
- D- Titre II du RRU - Chapitre III, article 10 : surface éclairante :** En situation de droit la pièce au R+2 en façade avant Rue du Viaduc ne dispose pas de la surface éclairante nécessaire. La situation n'est pas améliorée en situation projetée car nous ne voulons pas modifier les dimensions de la baie et l'esthétique très régulière de la façade avant.

5. Conclusion

Le projet présenté s'inscrit dans une démarche globale de revalorisation de deux bâtiments aujourd'hui entièrement construits en intérieur d'îlot et anciennement affectés à de l'équipement. Par la création de jardins en pleine terre, la division claire des deux immeubles, la réintroduction du logement et l'amélioration énergétique substantielle de l'ensemble, l'intervention vise à redonner qualité d'usage, cohérence fonctionnelle et confort aux occupants, tout en contribuant à la désimperméabilisation du site.

Les adaptations volumétriques et architecturales proposées permettent de retrouver l'échelle résidentielle du quartier, de renforcer la luminosité en intérieur d'îlot et de proposer des logements traversants, généreux et conformes aux besoins contemporains. Bien que certaines

dérogations au RRU soient sollicitées, celles-ci restent limitées et justifiées par une amélioration significative des conditions d'habitabilité, de durabilité et de perméabilité des deux parcelles.

En vous remerciant pour l'attention portée à ce dossier, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.
