

<b>NOTICE EXPLICATIVE</b>
---------------------------

**Transformation d'une maison de rapport  
Sise Rue Jean-Baptiste Meunier 33 à 1050 IXELLES**

**A Objet de la demande**

Dans la situation de droit la maison contient 2 logements : un duplex au rez et étage +1 et un simplex au second étage.

Le troisième et quatrième étage contiennent les mansardes et le grenier.

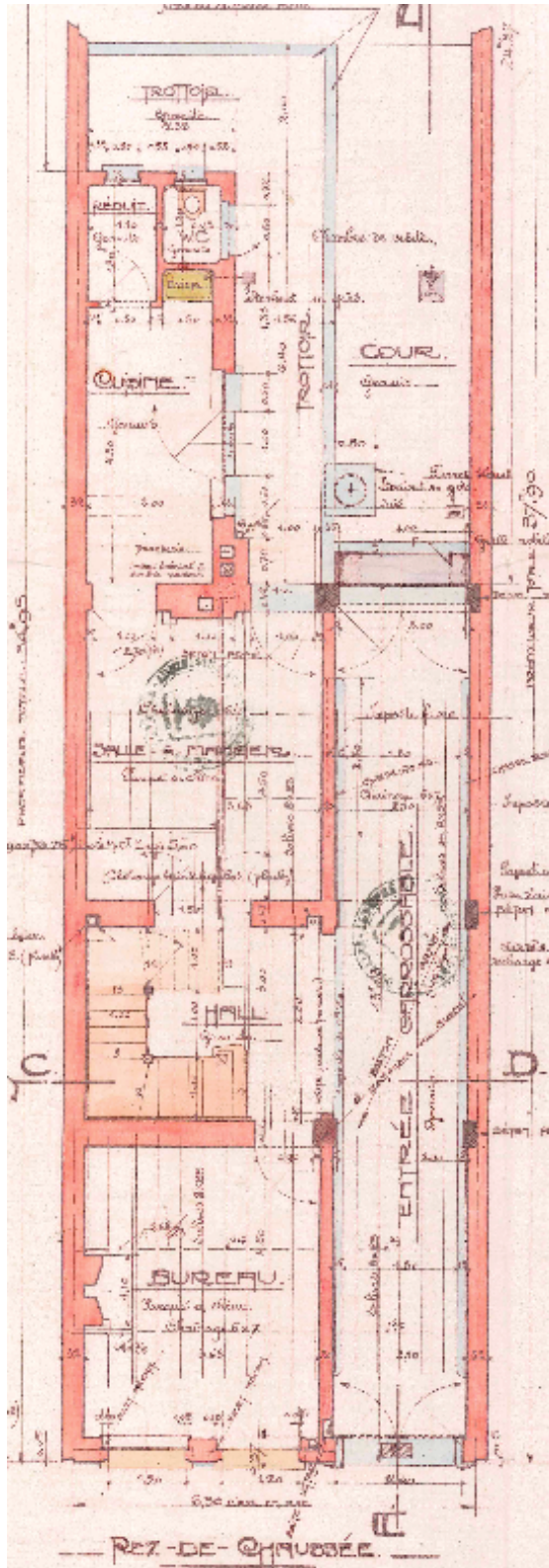
L'annexe arrière au rez-de-chaussée a, sur la situation de droit, une profondeur de 6m40 or en situation existante elle a une profondeur de 10m14.

L'objet de la demande est

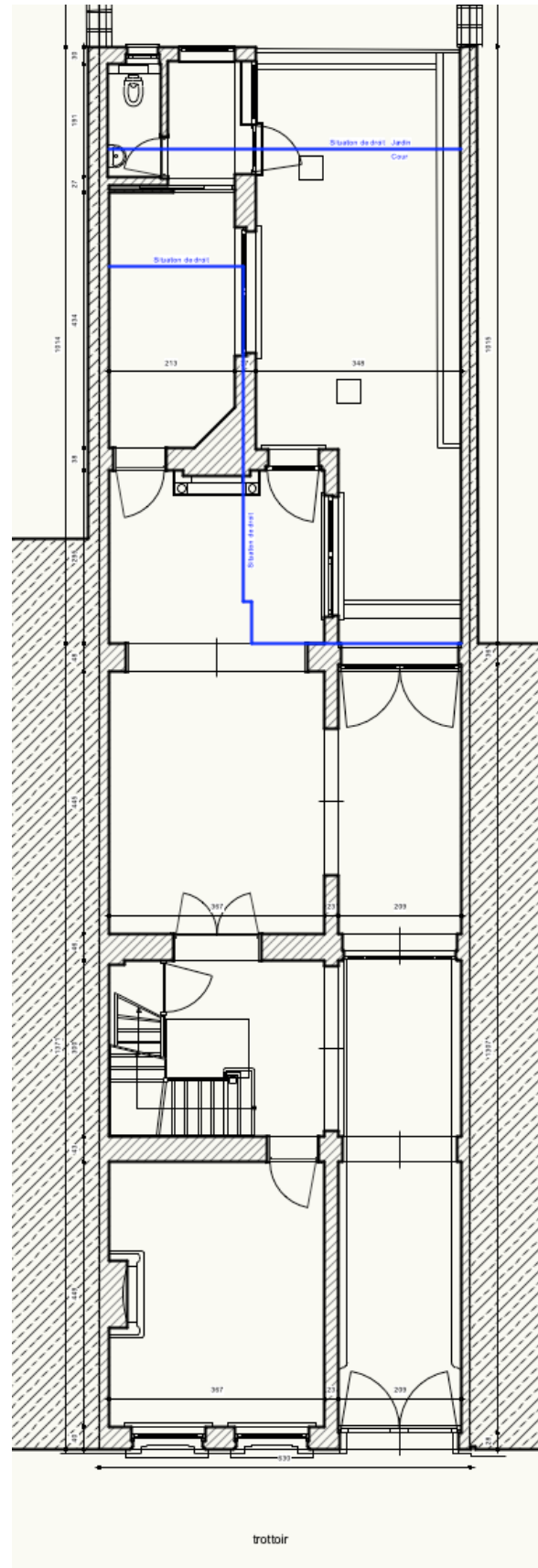
- La régularisation de l'annexe arrière
- La création d'un escalier intérieure au duplex du rez/étage +1
- La création d'un duplex au +3 / +4

## 1/ La régularisation de l'annexe arrière

Nous pensons que l'annexe arrière a été construite à 10m14 dès l'origine de la construction. Ceci au vu du type de la construction et au vu des photos de Bruciel.



Plans 1/9/1923



Plan situation existante

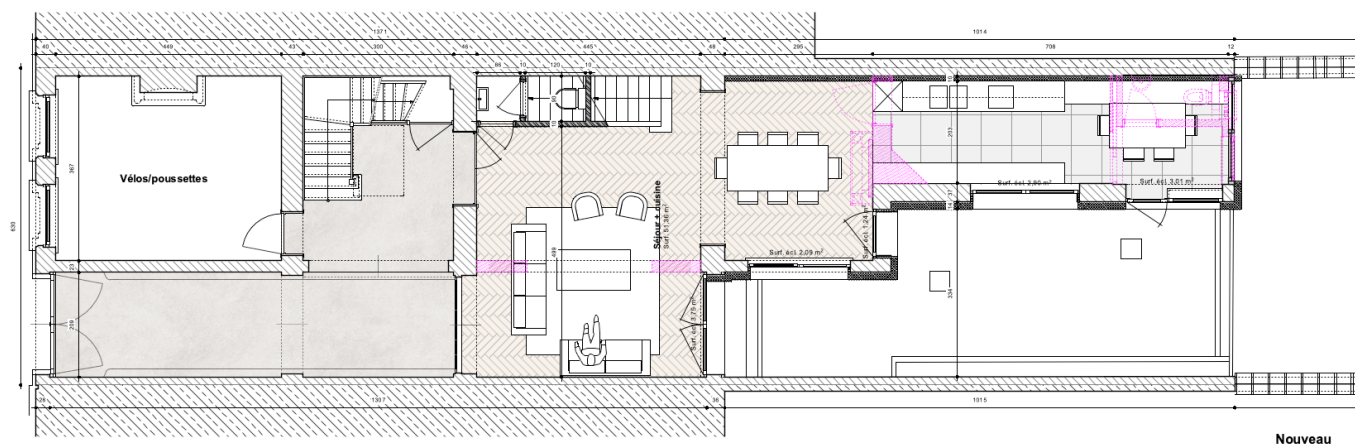
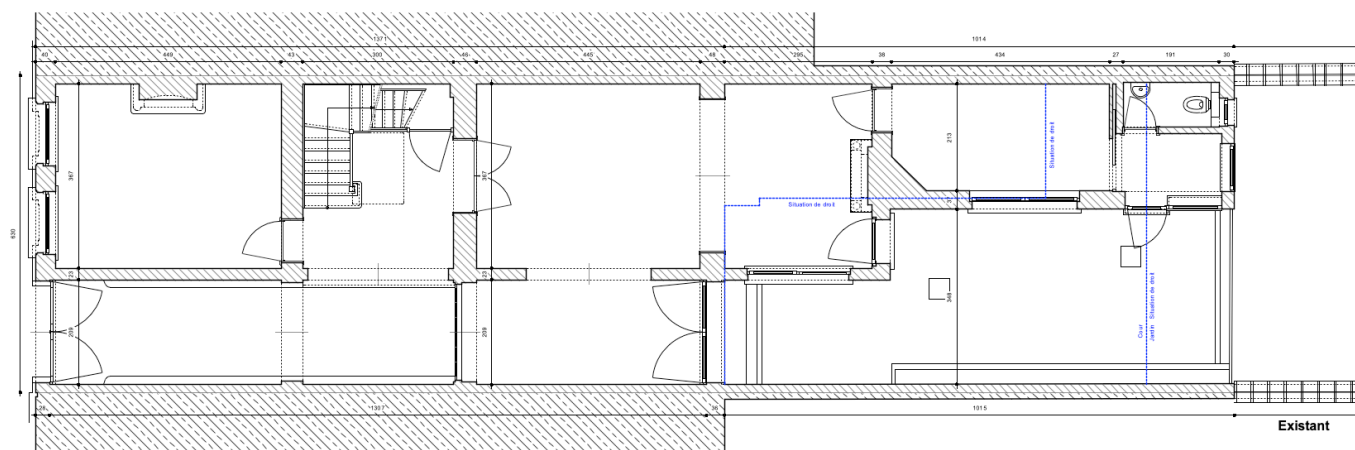


D'après Bruciel, l'annexe semble déjà présente dès 1930-35

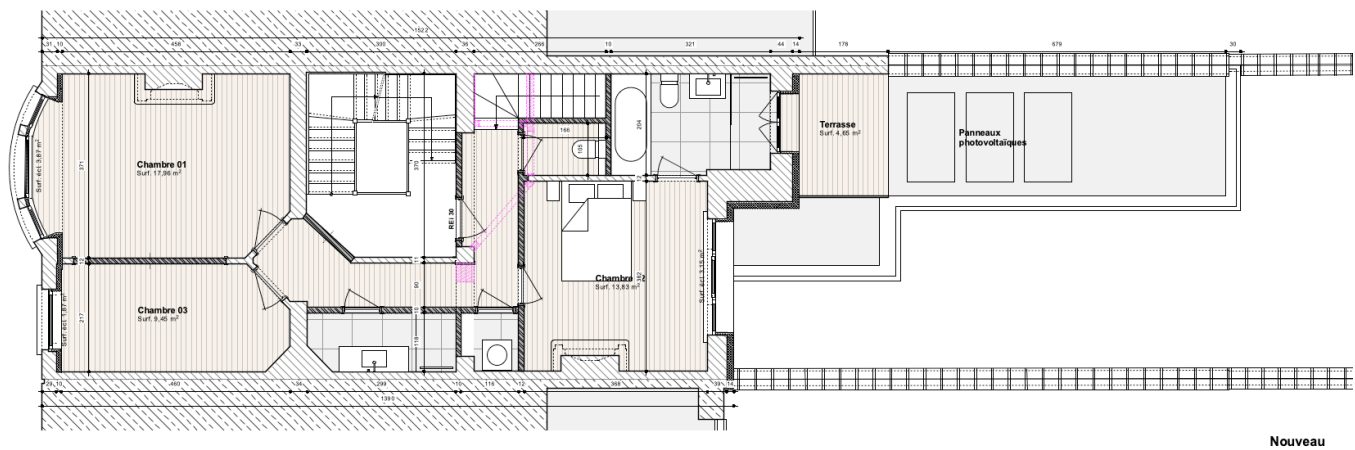
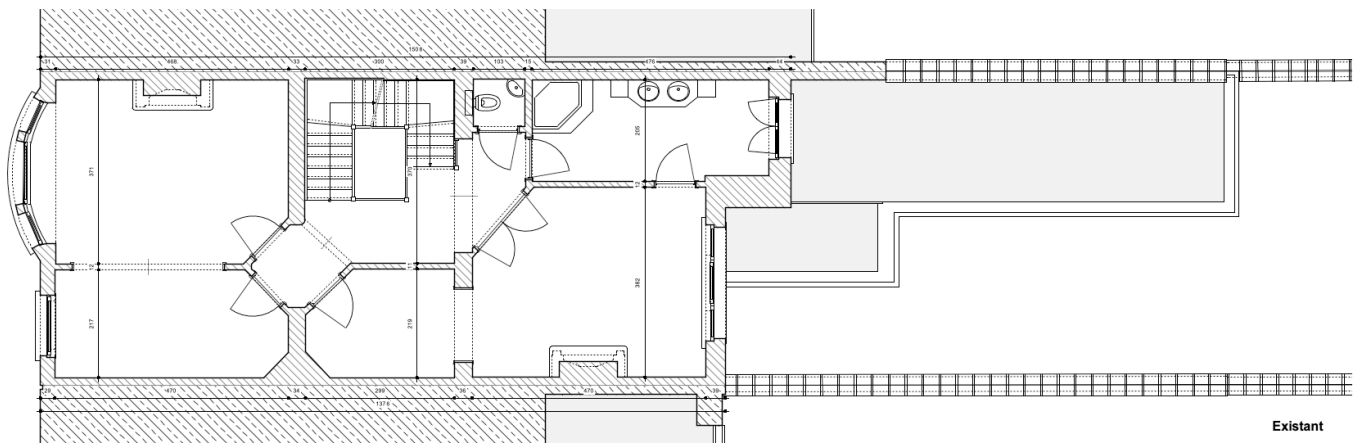


## **2/ La création d'un escalier intérieure au duplex du rez/étage +1**

L'objectif est de rendre les deux étages autonomes par rapport aux communs et de se conformer aux exigences de prévention incendie.



REZ



ETAGE +1

### **3/ La création d'un duplex au +3 / +4**

Etant donné le volume important des mansardes et du grenier il est aisé de le transformer en beau duplex. Celui-ci aura des vues directes à l'arrière et deux espaces extérieures.  
Une attention particulière est apportée au faite de préserver l'entrée de lumière naturelle dans la cage d'escalier.

### **B Dérogations**

Titre 2 art 10 : éclairage naturel

A l'étage +2 : le séjour/cuisine de 31,64m<sup>2</sup> devrait bénéficier 6,3m<sup>2</sup> de surface éclairante or il y en a que 4,5. Il manque donc 1,8m<sup>2</sup>.

Bruxelles, le 14 novembre 2025

Le demandeur  
Olivier Sideri

L'architecte  
François MARTENS

