

## DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

**Maitres d'ouvrages :** [REDACTED]

**Adresse du bien :** Avenue de la couronne 48 - 1050 Ixelles

# NOTE EXPLICATIVE

### OBJET DU PROJET

Le projet concerne la rénovation des deux derniers niveaux (niv+3/+4 combles)) d'une maison unifamiliale située Avenue de la couronne 48.

Les toitures existantes sont en très mauvais état (tuiles endommagées, fuites,...) La toiture à versant doit être intégralement remplacée et isolée. La toiture plate doit être renforcée et isolée.

Une lucarne est prévue en façade avant. A l'arrière une terrasse est aménagée.

Cette rénovation visant à améliorer globalement le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques de la maison donne l'opportunité d'aménager une suite parentale en duplex tout en créant un volume qui s'intègre au caractère architectural de la façade existante.

### CONTEXTE ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

La maison datant du tout début XXème se distingue par une façade éclectique symétrique, élancée et très étroite. A chaque niveau, l'ornementation, le rythme et la distribution des ouvertures de façade varient. L'ensemble se termine par un couronnement formé par une ancienne lucarne intégrée dans le troisième niveau. Cette lucarne est accostée d'ailerons à volutes et éclairée par une fenêtre à linteau droit. Au-dessus, le fronton est orné d'un acrotère en boule.

L'immeuble voisin côté gauche, une ancienne maison de repos situé au 42-46 avenue de la Couronne, présente un gabarit moderniste très imposant. Cet immeuble se trouve en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement à rue général de la façade de notre bâtiment. Le voisin de droite présente une typologie classique R+2 sous corniche.



Un précédent permis a autorisé la réalisation d'une extension au RDC et au premier étage côté jardin. Il porte le numéro PU2019/412-80/48 et a été octroyé le 31/12/2022.

La situation existante de droit du 3<sup>ème</sup> étage et de la toiture existante a été autorisée suivant l'octroi du permis de bâtir N°446 octroyé le 21/12/1923.

## DESCRIPTION DU PROJET

Les deux derniers niveaux seront aménagés en suite parentale formant un duplex. Au niveau +3, on trouve une chambre, un dressing et une salle de bain tandis qu'au dernier niveau, profitant de la lumière, de la vue et du calme, un espace de détente/lecture voire de travail est aménagé.

La trémie d'escalier élargie fonctionne comme un puits de lumière et permet de maximiser l'apport de lumière au niveau inférieur pour y rétablir un éclairage raisonnable.

Grâce à la situation géographique, cet espace traversant offre une vue dégagée sur la vallée du Maelebeek, à la fois côté rue, vers l'amont, et côté jardin en direction de l'aval.

## INTEGRATION ARCHITECTURALE

Le volume projeté de la toiture côté rue reprend le tracé du profil mitoyen gauche toujours existant de la maison qui s'élevait autrefois à la place de l'immeuble voisin (46 avenue de la Couronne). Cette toiture rehaussée dépasse la toiture voisine de droite de seulement 53 cm.

L'expression architecturale de la lucarne, réalisée en léger retrait par rapport au plan de la façade, est travaillée de manière minimaliste et s'inscrit dans l'ensemble en respectant la symétrie de la façade et en faisant référence au système de proportions de la façade existante.

La lucarne dépasse de 170cm le plan de la toiture et reste donc sous la limite des 200cm prescrit par le RRU. En largeur, la lucarne respecte la règle des 2/3 (art 8-§2)  $> 491/328 = 0.66$  soit 2/3.

La progression des hauteurs en escalier permet de réaliser un raccord plus harmonieux des volumes entre les numéros 50>48>46-42.

Le châssis se situe en avant-plan de la structure portante de la lucarne de manière à minimiser le cadre périphérique. Ce choix permet de mettre en valeur le fronton décrit ci-dessus en lui offrant un cadre et un arrière-plan.

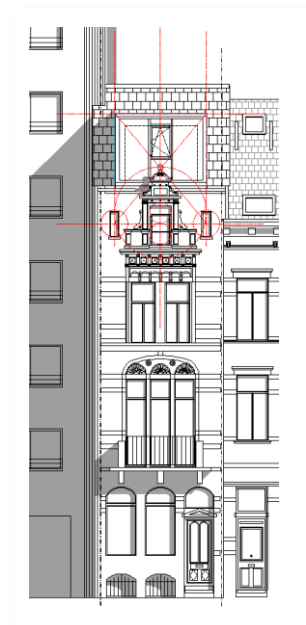
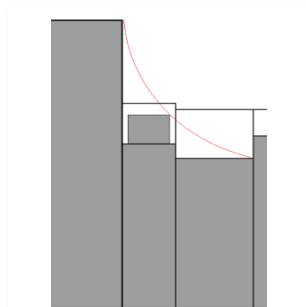
Les châssis à remplacer sont prévus en aluminium gris foncé (couleur identique aux châssis existants) afin de mettre en œuvre des profils minces pour une expression minimaliste.

Les côtés de la lucarne sont revêtus de panneaux en fibro-ciment gris foncé de la même couleur que les châssis.

Les toitures à versant sont réalisées en tuiles plates gris foncé.

La toiture et la façade de la lucarne sont isolées avec des panneaux semi-rigide bio-sourcés offrant un très bon niveau d'isolation et un déphasage important.

Les mitoyens en contact avec l'extérieur sont revêtus et isolés avec un enduit sur panneaux en mousse résol afin de limiter l'épaisseur.



## **TERRASSE**

Une terrasse sera aménagée sur la plateforme de la toiture plate à l'arrière. Étant donné la hauteur et l'absence de vis-à-vis, cette terrasse ne compromet pas l'intimité des parcelles voisines. De plus, un tampon végétal est réalisé grâce à quelques bacs plantés. Cette terrasse offre une vue dégagée sur le côté aval de la vallée du Maelebeek.

Située au dernier niveau, cette terrasse reste dédiée à un usage exclusif de l'espace parental. Il n'y a donc pas de nuisances à craindre.

## **TECHNIQUES**

Des amenées d'air discrètes, respectant les valeurs minimales imposées par la PEB, sont aménagées dans les châssis sous forme d'Invisivent.

Un extracteur silencieux et continu agréé par la PEB est prévu dans la salle de bain.

## **DÉROGATIONS DEMANDÉES**

---

### **TITRE 1/ ARTICLE 4 PROFONDEUR §1 + ARTICLE 6 LA TOITURE**

Une très petite partie du volume virtuel de la terrasse arrière (H=190cm) déroge en hauteur et en profondeur de construction par rapport au volume mitoyen le plus petit. Compte tenu de l'absence de vis-à-vis, de l'utilisation limitée de la terrasse par sa localisation sur la toiture et son accès réservé à l'espace parental, cette dérogation peut être considérée comme minime.

### **TITRE 2/ ARTICLE 10 ECLAIREMENT NATUREL**

La surface d'éclairement de la chambre se situe sous la norme de 1/5 de la surface de la pièce. Les ouvertures existantes sont conservées à l'identique. La trémie d'escalier élargie permet de maximiser un apport de lumière au niveau inférieur du duplex et de rétablir un éclairage raisonnable. Par ailleurs, l'espace parental bénéficie d'un espace très lumineux dans la partie supérieure du duplex.