

**COMMUNE D'IXELLES**  
**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME**  
Immeuble à appartements  
**NOTE EXPLICATIVE – 11 août 2025**

**Maître de l'ouvrage**

**Architecte**

**Situation**

Boulevard Général Jacques 159 – 1050 Ixelles  
Parcelle cadastrée 5<sup>ème</sup> division section C – 234 z 8

**Table des matières**

1	OBJET DE LA DEMANDE .....	2
2	SITUATION URBANISTIQUE .....	2
2.1	Historique et situation existante de droit .....	2
2.2	Situation existante de fait .....	2
2.3	Situation juridique .....	2
3	DESCRIPTION DU PROJET .....	3
3.1	Situation projetée et description du projet .....	3
3.1.1	Démolition de la véranda et des annexes .....	3
3.1.2	Division de l'immeuble en 4 logements .....	3
3.1.3	Réhausse de la toiture en pente .....	4
3.1.4	Remise en état de la corniche .....	4
3.1.5	Remplacement des châssis de fenêtre en bois en façade avant .....	5
3.1.6	Isolation de la façade arrière, de la toiture et du mitoyen de gauche (n°161) .....	5
3.2	Matériaux .....	5
3.2.1	La toiture en pente .....	5
3.2.2	La façade avant .....	5
3.2.3	La façade arrière .....	5
3.3	Normes incendies .....	5
3.4	Concept énergétique .....	5
3.5	Gestion des eaux .....	5
4	DEROGATIONS .....	6
4.1	RRU_Titre II-article 10 .....	6

## 1 OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande vise la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble à appartements comprenant :

- La démolition de la véranda et des annexes existantes remplacées par une nouvelle annexe
- La division de l'immeuble en 4 unités d'habitation
- La rehausse de la toiture
- La remise en état de la corniche en bois
- Le remplacement des châssis de fenêtre en bois de la façade avant
- L'isolation de la façade arrière, des toitures et du mitoyen de gauche (n°161)

En terme de superficie, le projet se décrit comme suit :

Superficie de la parcelle –	230 m <sup>2</sup>	(suivant cadastre)		
Superficie construite -	SE	426 m <sup>2</sup>	SP	391 m <sup>2</sup>
Emprise au sol –	SE	116 m <sup>2</sup>	SP	92 m <sup>2</sup>
Superficie totale (hors sol) –	SE	426 m <sup>2</sup>	SP	391 m <sup>2</sup>
P/S -	SE	1,89	SP	1,73
Longueur façade à rue –	6 m			

## 2 SITUATION URBANISTIQUE

### 2.1 Historique et situation existante de droit

Selon l'Inventaire du patrimoine architectural, l'immeuble est une maison bourgeoise de style éclectique datant de 1895-1900.

Elle était sans doute initialement affectée à l'habitation unifamiliale.

Aucun plan d'origine n'est disponible aux archives. Nous n'avons donc pas la situation existante de droit.

### 2.2 Situation existante de fait

Au fil des années, l'immeuble a fait l'objet de plusieurs transformations (déductions) :

- Ajout d'une véranda au bel étage en façade arrière
- Remplacement des menuiseries extérieures par des châssis PVC brun clair
- Recouvrement de la corniche par des panneaux PVC
- La division de l'immeuble en 2 logements : présence de 2 compteurs de gaz en cave, et de 2 cuisines (bel étage et 1<sup>er</sup> étage).

L'immeuble dispose également de caves à l'entresol. Sous la véranda, l'ancienne cour abrite une citerne mazout.

### 2.3 Situation juridique

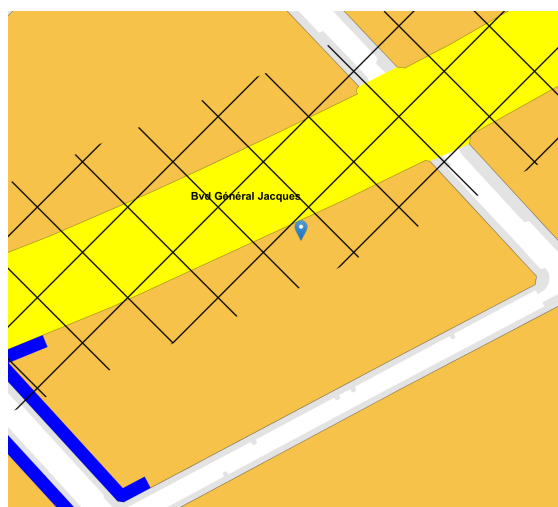


Figure 1-extrait PRAS

Le bien est situé en zone d'habitation et zone ZICHEE au PRAS, ainsi que le long d'un espace structurant. Il fait également partie du contrat de quartier « Petite Suisse ».

Sa zone d'accessibilité est en zone A, avec les lignes de tram (7 & 25) et la gare SNCB d'Etterbeek à 400m (6 min. à pied).

Le boulevard est également desservi par la cyclostrade C223 (« Troisième ceinture »).

Le bien est également soumis aux prescriptions du :

- règlement régional d'urbanisme (RRU – approuvé le 21/11/2006),
- règlement communal d'urbanisme, dénommé le règlement général sur les bâtisses, 1973

### 3 DESCRIPTION DU PROJET

#### 3.1 Situation projetée et description du projet

La demande de permis porte sur les interventions suivantes :

##### 3.1.1 Démolition de la véranda et des annexes

La véranda actuelle, construite partiellement sur l'espace jardin et sur la cour existante avec un escalier menant au jardin, sera supprimée.

Obsolète et probablement non autorisée, elle ne répond pas aux prescriptions du RRU.



Concernant la citerne mazout dans cette ancienne cour, elle sera démontée et évacuée suivant les règlements en vigueur et l'attestation d'enlèvement pourra être remise à votre demande.

L'annexe arrière, regroupant la cuisine du rez, une partie du séjour et la salle de bain de l'entresol, sera également démolie et reconstruite selon les règlements et normes RRU et PEB, sans nécessité de réhausse de mitoyen afin de limiter les nuisances pendant le chantier.

##### 3.1.2 Division de l'immeuble en 4 logements

L'immeuble d'une superficie supérieure à 400 m<sup>2</sup> et disposant d'un grand jardin sera réaménagé comme suit :

- Entresol \_ bel-étage : duplex 2 chambres avec accès au jardin
- 1<sup>er</sup> étage : appartement 1 chambre
- 2<sup>ème</sup> étage : appartement 1 chambre
- 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages : duplex 2 chambres

Les typologies proposées favorisent la mixité d'occupation (familles, couples, personnes seules).

Le **duplex du rez** a ses pièces de vie au bel-étage avec un accès direct au jardin, tandis que les 2 chambres sont à l'entresol donnant elles aussi accès au jardin (via l'ancienne cour).

L'appartement est conforme aux normes d'habitabilité du RRU au niveau :

- des superficies
- de l'éclairage des pièces de vie
- de la hauteur sous plafond

Au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, les **appartements 1 chambre** sont aménagés de telle sorte que les pièces de vie sont en façade avant (plus bruyant) et la chambre se trouve en façade arrière (vue sur les jardins).

Les 2 appartements profitent d'un balcon en façade avant et l'appartement du 1<sup>er</sup> étage profite également d'une belle terrasse arrière, plein sud, sur la toiture de la cuisine/salle à manger du duplex. Cette terrasse respecte le nouveau Code Civil en matière de vues. Le reste de cette toiture plate est aménagée avec une toiture verte extensive et des panneaux solaires.

L'appartement est conforme aux normes d'habitabilité du RRU au niveau :

- des superficies
- de l'éclairage des pièces de vie
- de la hauteur sous plafond

Le duplex du 3<sup>ème</sup> étage permet, grâce à la réhausse de la toiture l'aménagement d'un duplex 2 chambres.

Les pièces de vie au 3<sup>ème</sup> étage sont traversantes, accueillant la lumière du nord et profitent de la vue sur les jardins (plein sud). Le châssis de fenêtre en façade arrière descend jusqu'au niveau du sol, il profite dès lors d'un maximum de lumière et de vue, ce qui peut donner une impression d'être à l'extérieur quand la fenêtre est ouverte.

Une chambre est aménagée à ce même niveau, la 2<sup>ème</sup> chambre est aménagée sous toiture. Dans ce dernier espace, se trouvent également la salle de douche et un espace bureau en mezzanine sur le séjour.

La toiture est réhaussée avec une partie à la mansard en façade avant, accueillant une lucarne pour le séjour et 1 double vélux pour la petite chambre, ceci en respectant l'alignement vertical des baies de façade.

L'appartement est conforme avec les normes d'habitabilité du RRU au niveau :

- des superficies
- de l'éclairage des pièces de vie, sauf dérogation (voir article 4)
- de la hauteur sous plafond

Au niveau des espaces communs, à l'entrée, l'accès à l'entresol est conservé, et donne l'accès à des espaces communs via une rampe. Le RRU stipule que dans la cas d'une rénovation d'un immeuble à logements multiples, il faut améliorer la conformité de l'immeuble au niveau du local vélo et local d'entretien.

Y sont aménagés :

- un espace vélos de 16 m<sup>2</sup> (espace de circulation compris) est aménagé pour 5 vélos,
- 3 caves privées pour les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, le duplex du rez dispose d'un local rangement dans son appartement.
- un local d'entretien et buanderie commune (plus spécifiquement pour les appartements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages),
- un local compteurs

### 3.1.3 Réhausse de la toiture en pente

La toiture en pente actuelle, dégradée par les infiltrations, sera remplacée et réhaussée à la hauteur de l'immeuble mitoyen n°157 sans dépasser de plus de 3m la toiture du n°161 (déassement de 222cm).

Le niveau de la corniche avant est conservé. Une toiture à la mansard (70°), conforme au RCU est créée. Une lucarne est créée et alignée verticalement aux fenêtres de la travée principale de la façade.

Le mur en façade arrière sera réhaussé afin d'aligner la corniche avec l'immeuble mitoyen (n°157), sans dépasser de plus de 3m la corniche du n°161 (218cm).

Les pentes de toitures sont alignées à l'immeuble n°157. Les 3 cheminées de l'immeuble n°161 seront réhaussées.

Nous sommes en zone ZICHEE : « *Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger. Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation.* »

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un PPAS, mais dans celui du RCU d'Ixelles.

Le Titre X, article 89, concernant les toitures à la mansard spécifie que l'inclinaison ne peut être supérieure à 70°, sa hauteur ne peut dépasser 3,5m, il ne peut être recouvert de tuiles (sauf exceptions) et le second versant de ces toitures ne peut avoir une inclinaison supérieure à 45°.

Tous ces points sont respectés.

### 3.1.4 Remise en état de la corniche

La corniche actuelle est recouverte de panneaux PVC, ceux-ci seront démontés pour retrouver la corniche en bois d'origine. Celle-ci sera remise en état et peinte.

### 3.1.5 Remplacement des châssis de fenêtre en bois en façade avant

Les châssis PVC actuels seront remplacés par des menuiseries en bois peint.

### 3.1.6 Isolation de la façade arrière, de la toiture et du mitoyen de gauche (n°161)

Dans le cadre de la politique de rénovation bruxelloise et dans un souci de mieux isoler les bâtiments, la façade arrière sera isolée avec de l'EPS recouvert d'un enduit.

Le mitoyen de gauche sera également isolé à l'aide d'un isolant et revêtement démontable (ardoises).

La nouvelle toiture sera également isolée.

Voir PEB.

## 3.2 Matériaux

### 3.2.1 La toiture en pente

La toiture isolée sera finie avec une ardoise de couleur anthracite (gris-noir) au niveau du mansard et d'une tuile de même tonalité pour la toiture principale en pente.

La nouvelle lucarne sera en boiserie peinte en noir.

### 3.2.2 La façade avant

La façade avant sera nettoyée. Elle reste inchangée et sera même améliorée (changement des châssis de fenêtres et retour à la corniche en bois).

La porte d'entrée, la corniche en bois et les ferronneries seront conservées et peintes en noir.

Les menuiseries extérieures (châssis de fenêtres) seront en bois peint en noir.

### 3.2.3 La façade arrière

La façade arrière sera isolée et finie avec un enduit de teinte claire (mastic/gris-beige)

Les nouveaux châssis seront en aluminium de teinte noire.

## 3.3 Normes incendies

Le bâtiment présente 5 niveaux hors sol et un entresol. Le plancher du dernier niveau est à 12,96m du niveau du trottoir.

Il est donc dans la catégorie des bâtiments moyens.

Au niveau des interventions, le projet sera mis en conformité, à savoir :

- Chaque logement est un compartiment.
- La pose des éclairages de secours dans les communs,
- La pose d'extincteurs portables, un par niveau,
- La pose de portes EI30 au niveau du chemin d'évacuation à l'entresol, pour le local compteurs et au niveau des portes d'appartements,
- Toiture R60,
- La pose d'un exutoire de fumées au sommet de la cage d'escalier,
- La pose de détecteurs de fumées dans les appartements.
- Au niveau du duplex du 3<sup>ème</sup> étage, en façade avant, 2 marches donnent accès à une banquette permettant de réduire l'allège de la fenêtre de la lucarne à moins d'1,1m pour l'évacuation éventuelle des occupants.

## 3.4 Concept énergétique

Dans un souci de rénovation énergétique, toutes les nouvelles parois seront isolées suivant les réglementations en vigueur.

La façade arrière existante sera également isolée, tous les châssis seront neufs.

Tous les appartements seront conformes en matière de ventilation.

Le duplex du 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages est assimilé à du neuf. La ventilation sera un double flux et il sera chauffé à l'aide d'une PAC. Celle-ci sera sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage, accessible via les communs et conforme en matière de bruit (info-fiche BE du 26/03/2025).

## 3.5 Gestion des eaux (voir annexe)

Une citerne de récupération d'eau de pluie conforme au RRU est placée. L'eau récoltée sera utilisée pour le robinet extérieur, la buanderie commune et les WC du rez-de-chaussée.

La citerne a une contenance de 5000 l. Le trop-plein de cette citerne sera évacué vers une noue paysagère aménagée dans le jardin.

## 4 DEROGATIONS

### 4.1 RRU\_Titre II-article 10

Au niveau du duplex du 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages :

- Chambre 2 - 9 m<sup>2</sup> & SNE - 1,06 m<sup>2</sup>

La chambre dispose d'un éclairage naturel d'1/8 de la surface.

Cette chambre se trouve au-dessus du niveau de la corniche, au 3<sup>ème</sup> étage et n'a pas d'ombrage.

Aussi, nous pouvons considérer que la surface éclairante se trouve dans le versant de toiture (mansard à 70°). Dans ce cas, selon le RRU, nous disposons plus d'1/12 de SNE.

Le RRU ne donne pas de spécification quant à la pente maximum de la toiture.

- Séjour - 33 m<sup>2</sup> & SNE - 5,76 m<sup>2</sup>

Le séjour-cuisine dispose d'un éclairage naturel entre 1/5 et 1/6 de la surface.

Cette pièce traversante se trouve au niveau du 3<sup>ème</sup> étage et n'a pas d'ombrage.

Cette pièce inclut également la cuisine pour laquelle il n'y a pas d'exigence d'éclairage naturel.

## Réutilisation des eaux pluviales

Remplissez les cases vertes

### A. Données

Encodez ci-dessous les affectations du bâtiment concerné par ordre de priorité en fonction de l'affectation que vous souhaitez privilégier pour y raccorder les eaux pluviales.

Affectation 1	<input type="text" value="Logement"/>
Affectation 2 (à remplir obligatoirement)	<input type="text" value="Pas de deuxième affectation"/>

Encodez ci-dessous les surfaces de toitures en projection horizontale.

Toitures non végétalisées	<input type="text" value="73"/> m <sup>2</sup>
Toitures végétalisées avec un substrat < 10 cm	<input type="text" value="10,5"/> m <sup>2</sup>
Toitures végétalisées avec un substrat ≥ 10 cm et avec une réserve d'eau de min 8 l/m <sup>2</sup>	<input type="text" value=""/> m <sup>2</sup>

### B. Estimation des usages


Encodez ci-dessous le nombre total de W.C. de votre projet.

Nombre total de W.C. affectation 1	<input type="text" value="6"/> W.C.
Nombre total de W.C. affectation 2	<input type="text" value="0"/> W.C.
Volume d'eau de pluie disponible par jour en moyenne	<input type="text" value="125"/> l/jour
Usages journaliers standards affectation 1	<input type="text" value="50"/> l/jour.WC.
Usages journaliers standards affectation 2	<input type="text" value="-"/> l/jour.WC.

### C. Résultats

Volume de citerne	<input type="text" value="3"/> m <sup>3</sup>
Nombre de W.C. de l'affectation 1 à raccorder	<input type="text" value="3"/> W.C.
Nombre de W.C. de l'affectation 2 à raccorder	<input type="text" value="0"/> W.C.

Au minimum 1 robinet extérieur doit également être raccordé à la citerne



Les usages connectés sont suffisants