Dossier : 2024 Boondael	**NOTE EXPLICATIVE DU PROJET**	Date : 09/06/2026 ind B

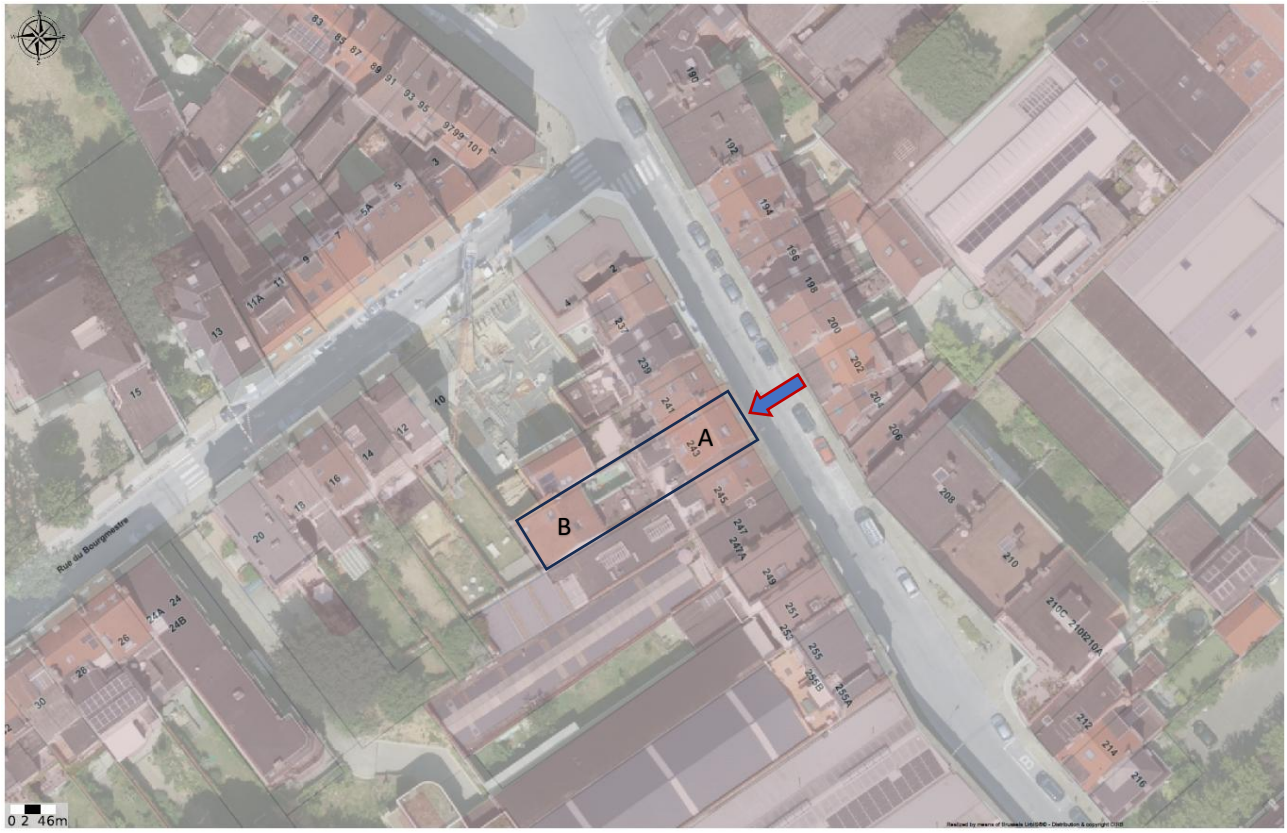
Architecte: SBR Architectes sprl Architecte Bratic Sylvie 118 rue des Chats, 1082 Berchem-Sainte-Agathe Tel. : 0493 30 00 19	Modification façade arrière Lot A avec extension sur terrasse, modification façade bâtiment fond de parcelle Lot B. Modifications de toitures avec 2 chiens-assis sur le bâtiment Lot A. Modification de l'affectation du rez-de-chaussée et du bâtiment arrière lot B. Situé au 243 chaussée de Boondael à 1050 Ixelles Parcelles cadastrées C244 B5 P0001 et C244 B5 P0002	Maître de l'Ouvrage: **Mme Douzi et Mr Rekiek** Bd Brand Whitlock n°52 1200 Woluwé St Lambert Contact: Mohamed Rekiek Tél : +32 477 33 03 46

1. SITUATION EXISTANTE

Le bien est situé au n°243 de la chaussée de Boondael à 1050 Ixelles. Il se compose de deux bâtiments : un bâtiment à front de rue comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois niveaux, et un bâtiment en fond de parcelle comprenant un rez-de-chaussée et deux niveaux. Les deux bâtiments sont reliés par une annexe implantée dans la cour intérieure.



La chaussée de Boondael présente un caractère mixte, associant fonctions résidentielles, commerces et services de proximité. Le bien s'inscrit toutefois dans un tronçon à dominante résidentielle.



Photos du site et de son environnement :




DECORATION


Boutique
de vêtements & accessoires
La Fille d'à Côté

2. SITUATION PROJETEE

Le projet porte sur la restructuration et la requalification de l'immeuble sis chaussée de Boondael 243 à 1050 Ixelles. Il comprend des transformations, des extensions ponctuelles, des modifications de façades et de toitures ainsi que des changements d'affectation, dans le but de valoriser le bâti existant, d'améliorer ses qualités architecturales et d'assurer une utilisation plus cohérente et pérenne des espaces.

Les interventions projetées sont résumées ci-dessous :

Lot A - Bâtiment Principal : logements et commerce rez-de-chaussée

1. Suppression de l'annexe dans la cour intérieure :
   L'annexe reliant actuellement le lot A (bâtiment principal) au lot B (bâtiment secondaire) est démolie, permettant de dissocier physiquement les deux constructions et de libérer l'espace en intérieur d'îlot.

2. Création d'un espace pour vélos et réaménagement paysager de la cour :
   La démolition de l'annexe permet de réouvrir la cour intérieure et d'en améliorer les qualités spatiales et environnementales. Celle-ci accueille une zone de pleine terre végétalisée ainsi qu'un espace de stationnement pour vélos, complémentaire à celui aménagé au sous-sol.

3. Adaptation du volume arrière et recomposition des façades :
   La reconfiguration du volume arrière ainsi que l'adaptation des baies de façade permettent d'améliorer les relations entre les espaces intérieurs et extérieurs, tout en offrant des conditions d'habitabilité accrues. De petites terrasses sont aménagées au bénéfice des logements des premier et deuxième étages.

4. Modification du volume de toiture :
   Le volume de toiture est adapté par l'intégration de deux chiens-assis, implantés sur chacun des versants. Cette intervention permet d'améliorer l'apport de lumière naturelle, de valoriser les espaces sous toiture et de créer un logement traversant offrant une meilleure qualité résidentielle.

5. Changement d'affectation du rez-de-chaussée :
   Le rez-de-chaussée, actuellement affecté à une crèche, est réaffecté en espace commercial avec bureaux administratifs à l'entre-étage.

6. Réorganisation des aménagements intérieurs des logements :
   Les aménagements intérieurs sont revus afin d'optimiser la distribution des espaces et d'améliorer leur qualité d'usage. La nouvelle organisation privilégie des espaces de vie plus ouverts et plus lumineux, tout en assurant une distinction plus claire entre les espaces de jour et les espaces de nuit. Les chambres et locaux sanitaires sont regroupés au sein d'une zone plus privative, permettant une meilleure fonctionnalité et un confort résidentiel accru.

Lot B - Bâtiment secondaire : réaffectation en logement unifamilial

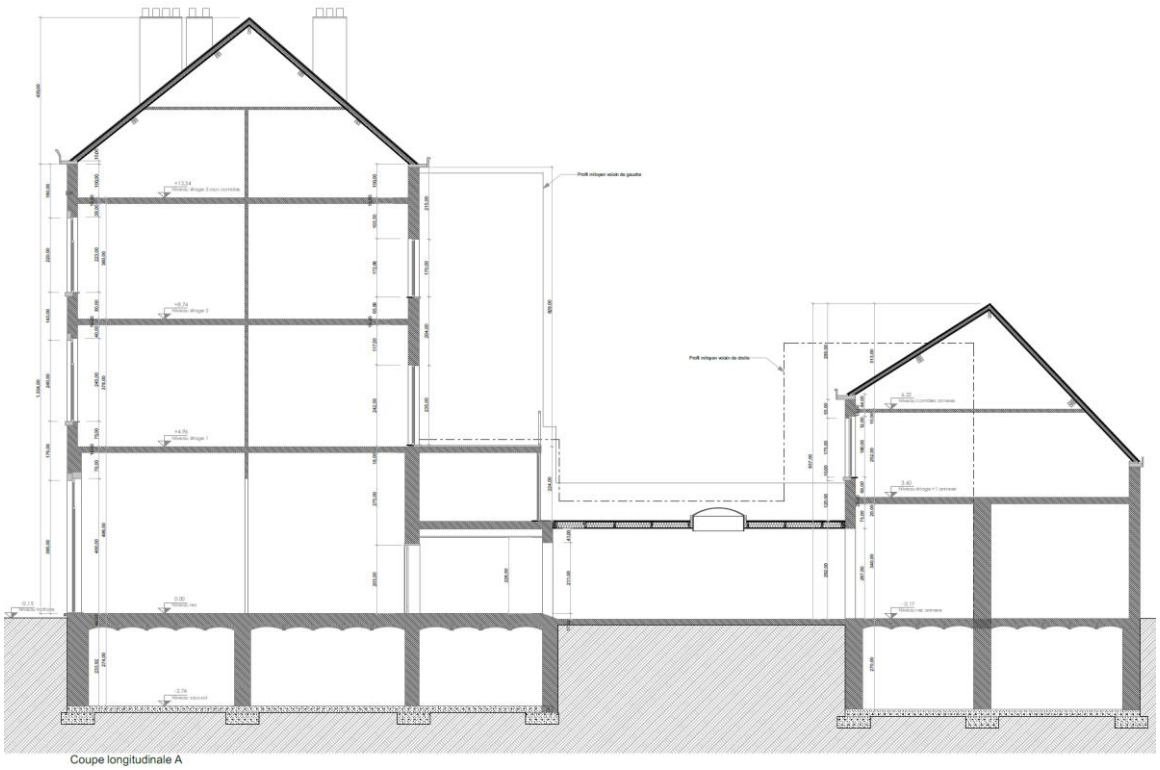
7. Le bâtiment arrière est réaffecté en logement unifamilial.

8. Adaptation des façades :
   Les ouvertures en façade sont revues afin de répondre aux besoins de la nouvelle affectation et d'améliorer les qualités d'éclairement naturel des espaces intérieurs.

9. Réorganisation des aménagements intérieurs :
   Les aménagements intérieurs sont entièrement repensés afin d'adapter le bâtiment à sa nouvelle fonction résidentielle et d'en améliorer le confort d'usage.

Le projet vise la revalorisation du bâti existant par la restructuration des volumes, des façades, des toitures et des affectations, afin d'en améliorer la cohérence architecturale et l'adaptation aux usages projetés. La démolition de l'annexe permet en outre de rouvrir l'intérieur d'îlot, d'y aménager une zone de pleine terre végétalisée et de favoriser un meilleur apport de lumière naturelle. Cette intervention contribue également à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à une meilleure gestion des eaux pluviales.

Situation existante



Coupe longitudinale A

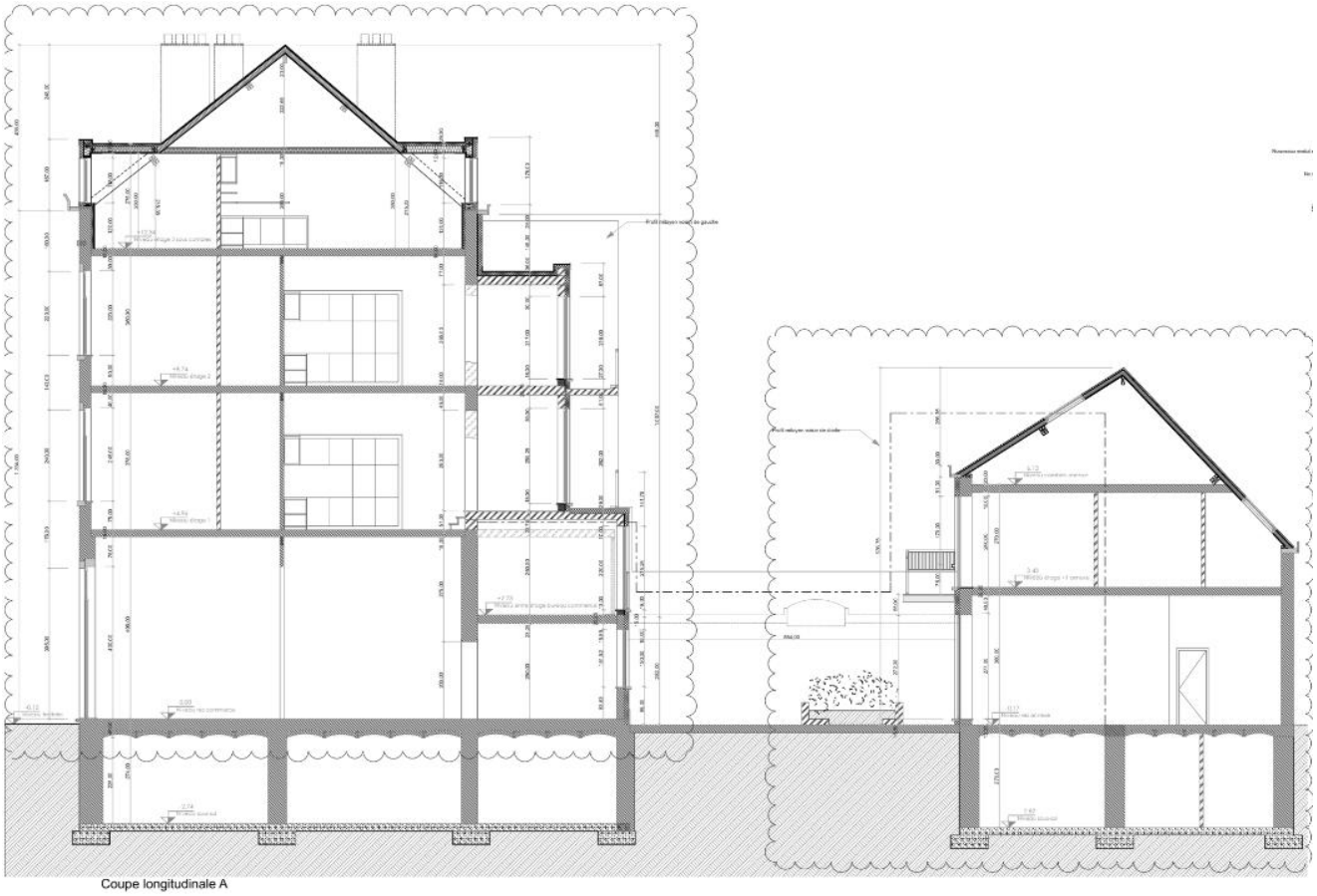


Façade à rue n° 243

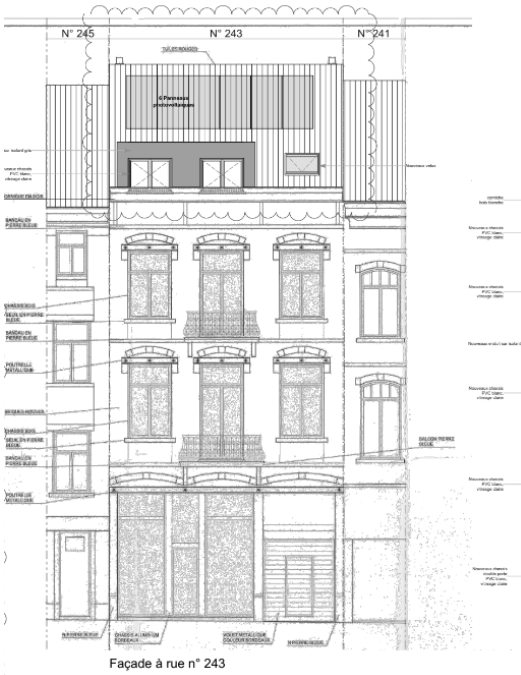
Façade arrière n° 243

Façade bâtiment arrière n° 243

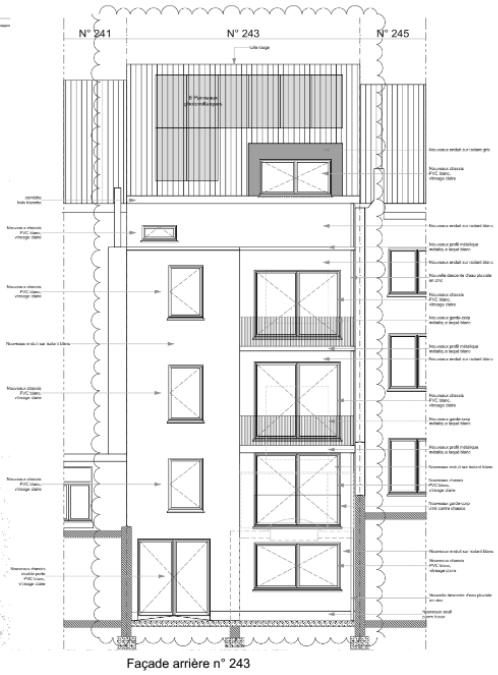
Situation projetée



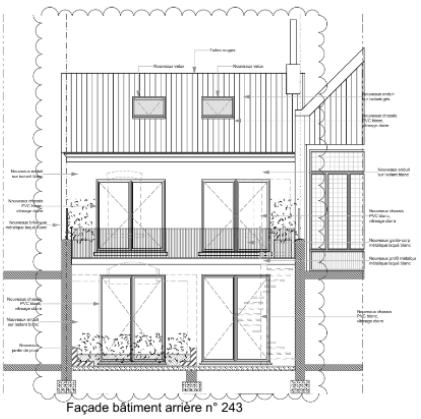
Coupe longitudinale A



Façade à rue n° 243



Façade arrière n° 243



Façade bâtiment arrière n° 243