NOTE D'ACCOMPAGNEMENT

DEMANDE DE DÉROGATION AUX SURFACES ÉCLAIRANTES

La présente note accompagne la demande de permis d'urbanisme relative à la restructuration et à la requalification de l'immeuble situé chaussée de Boondael 243 à 1050 Ixelles.

Objet de la demande

Le projet comprend des transformations intérieures, des extensions ponctuelles, des modifications de façades et de toitures ainsi que des changements d'affectation. Il vise à valoriser le bâti existant, à améliorer ses qualités architecturales et résidentielles et à assurer une utilisation plus cohérente et pérenne des espaces.

Certaines pièces présentent des surfaces éclairantes inférieures aux ratios de référence habituellement applicables. Une dérogation est dès lors sollicitée pour les locaux repris dans le tableau des surfaces éclairantes annexé au dossier.

Justification de la demande

Les dérogations constatées résultent principalement des contraintes inhérentes au bâti existant. La conservation des structures, des mitoyennetés et de la composition des façades limite les possibilités d'agrandissement des ouvertures sans intervention disproportionnée ou préjudiciable à la cohérence architecturale de l'immeuble.

Malgré ces contraintes, le projet améliore significativement les conditions d'habitabilité et d'éclairement naturel de l'ensemble.

La démolition de l'annexe reliant les bâtiments avant et arrière permet de rouvrir l'intérieur d'îlot, d'augmenter les dégagements visuels et de favoriser la pénétration de la lumière naturelle au sein de la parcelle. Cette intervention améliore également la ventilation naturelle, la qualité paysagère du site et les perspectives depuis les logements.

Le projet prévoit également la reconfiguration des façades arrière, l'adaptation des ouvertures existantes, la création de terrasses ainsi que l'aménagement de chiens-assis en toiture, autant d'interventions contribuant à améliorer l'apport de lumière naturelle et le confort des occupants.

Par ailleurs, la réorganisation complète des logements permet une meilleure distribution des espaces et une relation plus qualitative entre les pièces de vie et les façades éclairantes. Les logements bénéficient ainsi d'une amélioration globale de leurs conditions d'occupation, de leur fonctionnalité et de leur qualité résidentielle.

Les dérogations demandées concernent un nombre limité de locaux et doivent être appréciées au regard des améliorations substantielles apportées par le projet. Elles apparaissent comme la conséquence raisonnable des contraintes du bâtiment existant et demeurent compatibles avec de bonnes conditions d'habitabilité.

Conclusion

Le projet contribue à la revalorisation du bâti existant par l'amélioration de ses qualités architecturales, résidentielles et environnementales. La réouverture de l'intérieur d'îlot, l'augmentation des surfaces végétalisées, l'amélioration de l'éclairement naturel et la restructuration des logements constituent des avancées significatives pour l'ensemble du site.

Au regard de ces éléments, il est demandé que les dérogations relatives aux surfaces éclairantes reprises dans le tableau annexé soient favorablement accueillies.