

NOTE EXPLICATIVE – DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

BIEN

Rue de la Cité 12
Ixelles | 1050

COMPLÉMENT À LA NOTE EXPLICATIVE

Avis de réception de dossier incomplet

Application de l'article 125 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le présent complément fait suite à l'avis de réception de dossier incomplet relatif au dossier n° PU2026/363-72/12, introduit le 05/08/2026, et apporte les précisions et adaptations demandées concernant le projet.

Les compléments apportés à la présente note explicative à la suite de l'avis de réception de dossier incomplet sont indiqués en couleur rouge afin de faciliter leur identification et portent notamment sur les points suivants:

- la mise à jour de la hauteur sous plafond de la cuisine au niveau +1 ;
- La précision du dispositif de ventilation prévu au droit des châssis;
- la justification de dérogations relatives à l'éclairage naturel de certaines pièces ;
- la modification de la toiture végétalisée prévue au niveau +1 et le maintien d'une toiture végétalisée extensive au niveau +2 ;

1. Objet de la demande

La présente demande de permis d'urbanisme concerne la transformation d'une maison mitoyenne deux façades située rue de la Cité 12 à Ixelles, au sein d'un îlot résidentiel composé majoritairement d'habitations de gabarit R+2+T.

Le projet prévoit :

- la division de l'habitation en deux logements indépendants, conformément au principe autorisé par le permis d'urbanisme délivré en 2019 ;
- l'aménagement d'un appartement une chambre au rez-de-chaussée ;
- l'aménagement d'un logement triplex comprenant quatre chambres ;
- la restitution d'une toiture mansardée en façade avant, conformément à la configuration autorisée en 1921 ;
- la création d'une lucarne en façade arrière ;
- la création d'un balcon et d'une terrasse en façade arrière ;
- la désimperméabilisation de la cour arrière ;
- l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

Le projet s'inscrit dans une démarche de réhabilitation qualitative du bâtiment existant, conciliant la valorisation de ses caractéristiques architecturales, l'amélioration de son efficacité énergétique et l'adaptation de l'immeuble aux besoins actuels en matière de logement.

2. Historique urbanistique

- L'immeuble a fait l'objet d'une autorisation en 1921 portant notamment sur la réalisation d'une toiture mansardée en façade avant.
- Un permis d'urbanisme délivré en 2019 a autorisé le principe de la division de l'immeuble en deux logements ainsi que la création de la lucarne en façade arrière.

La présente demande s'inscrit dans la continuité de ces autorisations antérieures, tout en intégrant les exigences actuelles en matière de qualité résidentielle, de performance énergétique et de gestion durable des eaux pluviales.

3. Description des travaux

Hauteur sous plafond – cuisine au niveau +1

À la suite d'un nouveau relevé plus précis de l'existant, la hauteur sous plafond de la cuisine au niveau +1 a été mise à jour dans les documents portant l'indice A.

La prise de mesure exacte de cette hauteur lors du premier relevé s'était révélée objectivement difficile.

Dans la situation projetée, le faux plafond existant est supprimé. Cette intervention permet de récupérer la hauteur utile disponible et d'obtenir dans la cuisine une hauteur sous plafond supérieure à 2,50 m.

Cette adaptation permet ainsi d'améliorer les qualités spatiales de la pièce sans modification de la volumétrie générale du bâtiment.

Toiture végétalisée

À la suite du nouveau relevé de l'existant, la toiture végétalisée initialement prévue au niveau +1 est supprimée.

Une toiture végétalisée est toutefois maintenue au niveau +2. Il s'agit d'une toiture végétalisée à faible épaisseur de substrat, non accessible.

L'épaisseur de cette composition, d'environ 12 cm, permet de rapprocher le niveau fini de la toiture végétalisée de celui de la terrasse attenante réalisée sur dalles sur plots.

Cette adaptation réduit ainsi la différence de hauteur entre la chambre et la terrasse attenante et permet d'obtenir une différence de niveau plus correcte entre les deux espaces.

3.1 Division de l'habitation

Le projet prévoit la création de deux logements indépendants.

Le rez-de-chaussée est aménagé en appartement une chambre bénéficiant d'un accès direct à la cour arrière.

Les étages sont regroupés en un logement triplex comprenant quatre chambres.

Ce type de logement constitue une offre résidentielle peu représentée dans le parc immobilier ixellois. Il répond à la demande croissante de logements familiaux de grande capacité, tout en limitant la subdivision excessive du bâti existant.

3.2 Façade avant et toiture

Le projet prévoit la restitution de la toiture mansardée autorisée en 1921.

Cette intervention permet de retrouver la composition architecturale d'origine de l'immeuble et contribue à la qualité du front bâti.

Les châssis en PVC existants en façade avant sont remplacés par des menuiseries en bois, en cohérence avec la situation de droit et les caractéristiques architecturales des immeubles voisins.

Des panneaux photovoltaïques sont intégrés au versant avant de la toiture afin de favoriser la production d'énergie renouvelable tout en limitant leur impact visuel.

3.3 Façade arrière

Une lucarne est aménagée dans le versant arrière de la toiture, conformément au permis d'urbanisme délivré en 2019.

Sa largeur est limitée aux deux tiers de la largeur de la façade arrière, conformément aux prescriptions urbanistiques applicables.

Le balcon et la terrasse créés en façade arrière respectent les dispositions réglementaires relatives aux vues directes vers les propriétés voisines. Leur implantation permet d'offrir un espace extérieur de qualité au logement triplex sans porter atteinte à la vie privée des riverains.

3.4 Cour arrière

La dalle en béton actuellement présente dans la cour est supprimée afin de rétablir une surface en pleine terre.

Cette intervention améliore la perméabilité de la parcelle, favorise l'infiltration naturelle des eaux pluviales et participe à la végétalisation des espaces extérieurs.

Une citerne extérieure de récupération des eaux pluviales est implantée dans le jardin afin de permettre la réutilisation des eaux de pluie pour les usages extérieurs.

4. Performances énergétiques

Le projet intègre plusieurs interventions visant à améliorer durablement les performances énergétiques du bâtiment.

Celles-ci comprennent :

- l'isolation de la toiture ;
- l'isolation thermique de la façade arrière ;
- le remplacement des châssis en façade avant ;
- l'installation de panneaux photovoltaïques ;
- la récupération des eaux pluviales.
- l'installation d'un système de ventilation mécanique contrôlée de type C, garantissant un renouvellement efficace de l'air intérieur en cohérence avec les travaux d'isolation réalisés

Ces interventions permettent de réduire les consommations énergétiques du bâtiment, d'améliorer le confort des occupants et de contribuer aux objectifs régionaux de transition énergétique.

Ventilation – système C+

Afin de répondre au système de ventilation **C+ prévu dans le cadre des exigences PEB**, les châssis concernés par les amenées d'air seront équipés de dispositifs d'alimentation en air autoréglables de type **Renson Invisivent AIR Light**, ou système équivalent répondant aux exigences du projet PEB.

Ces dispositifs permettent l'amenée d'air neuf de manière naturelle et contrôlée au niveau des châssis, tandis que l'extraction mécanique est assurée dans les locaux prévus à cet effet, conformément au principe du système C+.

L'intégration des amenées d'air au niveau des châssis permet de répondre aux exigences de ventilation tout en limitant leur impact visuel sur les façades.

5. Bon aménagement des lieux

Le projet respecte les caractéristiques urbanistiques du quartier et s'intègre harmonieusement dans le tissu bâti existant.

La restitution de la toiture mansardée participe à la revalorisation du patrimoine architectural de l'immeuble.

Le remplacement des menuiseries en pvc avec des châssis en bois contribue à améliorer la qualité de la façade avant et à retrouver une composition plus cohérente avec le caractère de la rue.

Les interventions en façade arrière demeurent mesurées et respectent les prescriptions relatives aux vues, à l'implantation des ouvrages et à la qualité des relations de voisinage.

La création d'un logement familial de quatre chambres répond à un besoin réel en matière d'habitat dans la Région de Bruxelles-Capitale, où ce type de logement reste relativement peu présent.

La désimperméabilisation de la cour, la création d'un espace planté, la récupération des eaux pluviales ainsi que les améliorations énergétiques apportent une plus-value environnementale au projet et participent à une gestion plus durable de la parcelle.

L'ensemble des interventions poursuit un objectif commun de rénovation qualitative, sans modifier l'équilibre urbanistique de l'îlot ni porter atteinte au cadre bâti environnant.

6. Dérogations sollicitées

Éclairage naturel – RRU, Titre II, chapitre 3, article 10

Une dérogation est sollicitée aux exigences relatives à la superficie nette éclairante prévues par le RRU, Titre II, chapitre 3, article 10 – Éclairage naturel, pour les pièces suivantes :

- Chambre 01 – niveau +2 ;
- Chambre 03 – niveau +3.

Chambre 01 – niveau +2

La chambre 01 présente des baies existantes correspondantes à la situation de droit du bâtiment.

Le respect strict de la superficie nette éclairante prévue par le RRU nécessiterait une modification des dimensions de ces baies et, par conséquent, une intervention sur la façade avant du bâtiment.

Une telle modification aurait un impact sur la composition architecturale de la façade existante. Le projet privilégie dès lors le maintien de la baie existante et de la composition actuelle de la façade avant.

La dérogation porte ainsi sur une situation de droit maintenue dans le cadre du projet et ne résulte pas de la création d'une nouvelle configuration moins favorable.

Chambre 03 – niveau +3

La chambre 03, située au niveau +3, bénéficie également d'une baie existante intégrée à la configuration actuelle de la façade.

La position de la pièce au niveau +3 lui confère une situation plus dégagée que les niveaux inférieurs. L'ouverture étant située en hauteur, elle est moins susceptible d'être affectée par les masques éventuels liés aux constructions ou éléments bâtis situés à proximité du niveau du sol et des étages inférieurs.

La présente demande comporte une dérogation à **l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme – La toiture.**

Le projet prévoit la restitution d'une toiture mansardée en façade avant, conformément à la configuration autorisée en 1921.

Cette intervention conduit à un dépassement limité du profil des constructions mitoyennes de part et d'autre de la parcelle. Celui-ci résulte à la fois de la restitution de la volumétrie historique de la toiture et de l'épaisseur nécessaire à la mise en œuvre d'une isolation thermique performante.

La toiture mansardée présente également un intérêt en matière d'intégration architecturale des équipements techniques. En effet, sa géométrie permet d'intégrer les panneaux photovoltaïques sur le versant avant avec un impact visuel réduit depuis l'espace public. La pente de la toiture limite leur visibilité depuis la rue tout en permettant une production d'énergie renouvelable conforme aux objectifs régionaux de transition énergétique.

7. Conclusion

Le projet constitue une réhabilitation cohérente d'un bâtiment existant.

Il permet la création de deux logements de qualité, dont un logement familial de quatre chambres, tout en valorisant les caractéristiques architecturales de l'immeuble, en améliorant significativement ses performances énergétiques et en renforçant la qualité environnementale de la parcelle. Au regard de ces éléments, le projet participe au bon aménagement des lieux et s'intègre harmonieusement dans le contexte urbain de la commune d'Ixelles.

Bruxelles, le 5 août 2026.
