

PERMIS D'URBANISME– NOTICE EXPLICATIVE

Objet : Régularisation des travaux réalisés non conformément au permis PU2019/137-274/4à4B

Suite à l'avis d'incomplet reçu en date du 09 juin 2025



Photo 01 – photo situation projetée – façade avant

1. Historique du bien :

Un permis d'urbanisme (PU2019/137-274/4à4B) a été délivré le 28 octobre 2021 pour la construction d'un immeuble de sept logements et un bureau, avec quatre étages sur rez-de-chaussée, en remplacement de l'ancien ensemble de commerces et logements.

Les travaux ont débuté le 15 mars 2023. En cours de chantier, plusieurs adaptations ont dû être réalisées pour des raisons que nous mentionnerons dans cette note explicative.

2. Contexte urbanistique et stratégique :

Pour rappel, la parcelle est située dans une zone stratégique au sein de la Commune d'Ixelles, à la croisée de quartiers dynamiques tels que Matonge, la Commission Européenne et Flagey, qui accueillent une population hétérogène et des activités mixtes.

Elle bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à sa localisation au carrefour de la Rue du Trône, de l'Avenue de la Couronne et de la Rue du Sceptre, à proximité de la Place Blyckaerts et des transports en commun (arrêt Gerموir).

L'environnement immédiat est marqué par la présence du Parc du Viaduc et des voies de chemin de fer, offrant un cadre aéré et une qualité de vie améliorée aux résidents.

Le bien est localisé en zone mixte selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), ainsi qu'en zone ZICHEE, en ZRU 2016 et en EDRL. Il ne fait l'objet d'aucune protection patrimoniale ni d'un classement spécifique.

3. Situation projetée :

Dans le cadre de la construction d'un immeuble résidentiel composé de sept appartements et d'un bureau, avec cinq étages hors sol (rez-de-chaussée compris) et un étage en cave, certains travaux ont été réalisés différemment des aménagements initialement prévues dans le permis de construire PU2019/137-274/4à4B.

Ces adaptations ont été nécessaires pour des raisons à la fois techniques et économiques.

3.1 *Nous sollicitons donc la régularisation des modifications suivantes :*

3.1.1 Modification du parachèvement extérieur de la façade arrière :

Le parachèvement extérieur initialement prévu en briques blanches a été remplacée par un crépi blanc.

Cette adaptation s'explique par des contraintes techniques et économiques. En effet, la mise en place de briques standards sur un support en CLT (Cross Laminated Timber) aurait nécessité une Agréation Technique Générale (ATG) afin d'assurer la protection du maître d'ouvrage.

Hors, cette dernière est impossible actuellement, il n'était donc techniquement pas possible de placer des briques ou briquettes comme prévus initialement, si nous voulions garder l'essence même du projet, à savoir une ossature en bois.

3.1.2 Ajustement des dimensions des fenêtres en façade avant et arrière :

Les dimensions des ouvertures diffèrent légèrement des plans initiaux. Ces modifications ont été apportées afin de respecter les exigences réglementaires du SIAMU, notamment la hauteur minimale requise entre deux étages pour assurer la conformité aux normes de sécurité incendie.

L'ajustement des ouvertures permet également une meilleure répartition de la lumière naturelle, contribuant ainsi au bien-être des occupants. Les nouvelles dimensions respectent le RRU (voir tableau en annexe ci-dessous) et diffère du permis d'origine par quelques cm seulement.

superficie éclairante des pièces								
Numéro de Zone	Pièces	m2 sols	L	I	QT	Superficie fenêtres	80%	Ratio
Niveau 0								
0.06	séjour/cuisine	64,54	1,00			20,83	16,66	0,26
Niveau +1								
1.03	chambre 02	14	1,63	2,15	1,00	3,50	2,80	0,20
1.04	chambre 01	15,67	1,90	2,15	1,00	4,09	3,27	0,21
1.05	séjour/cuisine	42,25	1,90 2,15 1,00			10,75	8,60	0,20
1.10	chambre 01	15,02				4,09	3,27	0,22
1.12	chambre 02	14				7,31	5,85	0,42
1.16	chambre 03	11,55				3,23	2,58	0,22
Niveau +2								
2.03	chambre 02	13,99	1,63	2,15	1,00	3,50	2,80	0,20
2.04	chambre 01	15,55	1,90	2,15	1,00	4,09	3,27	0,21
2.05	séjour/cuisine	37,18	1,90 2,15 1,00			10,75	8,60	0,23
2.10	séjour/cuisine	31,45				11,40	9,12	0,29
2.11	chambre 02	9,07				4,09	3,27	0,36
2.14	chambre 01	14,04				3,53	2,82	0,20
Niveau +3								
3.03	chambre 02	13,99	1,63	2,15	1,00	3,50	2,80	0,20
3.04	chambre 01	15,55	1,90	2,15	1,00	4,09	3,27	0,21
3.05	séjour/cuisine	37,24	1,90 2,15 1,00			10,54	8,43	0,23
3.10	séjour/cuisine	31,48				11,40	9,12	0,29
3.11	chambre 02	9,07				4,09	3,27	0,36
3.14	chambre 01	14,04				3,53	2,82	0,20
Niveau +4								
4.03	séjour	33,98	4,66	2,15	1,00	10,02	8,02	0,24
4.04	chambre 1	14,47	1,90	2,15	1,00	4,09	3,27	0,23
4.07	cuisine	11,9	1,60	2,15	1,00	3,44	2,75	0,23
4.08	chambre 2	10,77	1,60	2,15	1,00	3,44	2,75	0,26
4.10	chambre 3	10,97	1,90	2,15	1,00	4,09	3,27	0,30

Tableau des superficies éclairante par pièces

3.1.3 Adaptation de la gaine ascenseur en toiture :

La gaine technique d'ascenseur en toiture présente un dépassement de 15 cm par rapport aux dimensions approuvées dans le permis. Cette modification résulte d'une contrainte technique, rendant impossible la réalisation d'une gaine de hauteur inférieure sans compromettre le bon fonctionnement de l'installation d'ascenseur.

3.1.4 Choix d'un système de briquettes minérales en façade avant :

La façade avant a été réalisée avec un revêtement en briquettes minérales (système sto-cleyer) au lieu des briques en terre cuite initialement prévues. Toutefois, la teinte de ces briquettes a été strictement respectée, garantissant ainsi l'harmonie esthétique avec le projet approuvé.

Tout comme la façade arrière, cette adaptation s'explique par des contraintes techniques et économiques. En effet, la mise en place de briques standards sur un support en CLT (Cross Laminated Timber) aurait nécessité une Agréation Technique Générale (ATG) afin d'assurer la protection du maître d'ouvrage.

Pour rappel, cette dernière est impossible actuellement, il n'était donc techniquement pas possible de placer des briques ou briquettes comme prévus initialement, si nous voulions garder l'essence même du projet, à savoir une ossature en bois.

3.1.5 Ajout d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée du bureau :

Afin de satisfaire aux exigences de résistance au feu (hauteur minimale requise entre deux étages) un petit auvent en béton, recouvert d'un parachèvement métallique de la même teinte que les garde-corps, a été construit au-dessus de la porte d'entrée du bureau.

Cet auvent présente les mêmes dimensions que celui déjà approuvé au-dessus de la porte d'entrée principale, garantissant ainsi une cohérence architecturale.

3.1.6 Modifications des aménagements en cave et dans les appartements :

Des ajustements ont été réalisés au niveau des caves, notamment concernant l'emplacement du local poubelle et du local compteur, afin de répondre aux exigences techniques de Sibelga. Ces modifications permettent une meilleure organisation des espaces techniques et garantissent une gestion optimisée des infrastructures en cave.

Par ailleurs, des modifications mineures ont été apportées dans les appartements, telles que le déplacement de certaines portes et l'intégration des WC dans les salles de bain au lieu de WC séparés. Ces ajustements ont été pensés pour améliorer le confort des logements et optimiser l'espace intérieur, rendant les unités plus agréables et fonctionnelles pour leurs occupants.

Ajout suite à l'avis d'incomplet reçu en date du 09 juin 2025

3.1.7 Régularisation des deux pompes à chaleur présent sur la toiture plate principale :

Afin de répondre au mieux au besoin énergétique du bâtiment et suite à l'analyse complète lors du dossier d'exécution par les ingénieurs en technique spécial. Il a été convenu qu'il était nécessaire de placer 2 pompes à chaleurs collective dont voici les caractéristiques :

- Fluide caloporteur du condenseur : Eau
- Puissance (nominale ou thermique) : 2 x 12kW
- Les pompes à chaleur ne sont pas utilisées comme refroidissement actif
- SCOPon : 3.64
- Profil ECS : XL
- Efficacité énergétique ECS : 87%
- Les unités extérieures sont installées sur le toit
- Les unités intérieures sont situées dans le local technique au sous-sol
- Les pompes à chaleur sont de type monobloc et comme dimension les suivantes :
1100x1565x449 mm



3.2 Arguments en faveur de la régularisation :

L'ensemble des ajustements réalisés s'intègre harmonieusement dans le projet initial et ne compromet ni l'aspect architectural, ni la sécurité, ni l'usage des espaces. De plus, ces améliorations ont permis d'optimiser l'organisation intérieure et d'assurer la conformité du bâtiment aux exigences techniques des services compétents.

Nous sollicitons donc l'acceptation de ces ajustements dans le cadre de la régularisation administrative du projet.