

NOTE EXPLICATIVE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Adresse du bien : 177 Chaussée de Wavre, 1050 Ixelles K2A srl /

Situation Existante : Il s'agit d'un immeuble type « hôtel de maître » de style néoclassique présentant près de 10 mètres de façade, élégamment articulée. Édifié en 1902 (date des premiers documents d'archives), il s'ouvre sur un jardin verdoyant, orienté sud-est, au cœur d'un îlot particulièrement calme.

Le bâtiment principal se déploie sur six niveaux, tandis qu'un pavillon arrière, construit à la même époque, s'organise sur deux niveaux et bénéficie de larges ouvertures privilégiées sur le jardin.

L'ensemble, comprenant l'immeuble avant et le pavillon, développe une superficie d'environ 900 m².

Certains éléments d'époque, de style Art Nouveau (voir dossier photos, façade arrière), ont été préservés et confèrent à l'ensemble un caractère unique.

Constat : Malgré la noblesse et les proportions de l'édifice, celui-ci ne présente que peu d'éléments architecturaux remarquables — lesquels sont par ailleurs conservés dans le projet. Au fil du temps, diverses interventions menées par les propriétaires successifs ont contribué à banaliser les agencements intérieurs.

Par ailleurs, un constat d'infractions urbanistiques a été établi. La présente demande vise donc à rénover et adapter l'immeuble tout en assurant sa mise en conformité avec l'ensemble des normes en vigueur. Enfin, il est à signaler que dans la situation de droit, l'immeuble comporte 4 appartements et 1 studio.

Programme:

Le projet vise à régulariser et transformer l'immeuble en six logements :

- 1 studio,
- 1 appartement 1 chambre,
- 2 appartements 2 chambres,
- 1 appartement 3 chambres,
- 1 appartement 4 chambres.

Par ailleurs, il est prévu de supprimer l'extension réalisée illicitement au dernier étage, côté voirie ; volume actuellement aligné avec le volume du voisin en zinc du n° 175. Le volume réduit permet d'assurer une meilleure suture urbaine entre les divers immeubles mitoyens. Il est prévu également de supprimer l'autre volume en façade, en toiture, le grand chien assis de plus 5m de large.

À l'exception de ces suppressions, aucune modification n'est apportée à la façade avant, sauf la reconstruction de 2 « chien-assis » sur le versant, côté voirie, en harmonie avec la composition de la façade principale et fortement en recul de la voirie (et donc, peu perceptible de l'espace publique).

Les châssis existants, déjà remplacés par des châssis en PVC imitation bois, sont maintenus. Par ailleurs, la ferronnerie existante du premier & deuxième étage est maintenue. D'ailleurs, à l'instar des anciens immeubles d'époque, une nouvelle ferronnerie est placée sur les fenêtres du soubassement à front de rue (un exemple réalisé par le bureau permet d'illustrer cette intervention).

Pour l'appartement du rez-de-chaussée (en duplex avec le semi-sous-sol), la cour anglaise sera agrandie afin de permettre un meilleur apport de lumière naturelle dans la pièce inférieure, destinée à accueillir une chambre secondaire.

Enfin, la terrasse collective arrière ainsi que le jardin arboré sont conservés et maintenus comme espaces communs.

Modifications intérieures :

- La typologie de l'immeuble est préservée, garantissant le respect du patrimoine et du style architectural, tout en limitant les interventions destructives.
- Certains aménagements intérieurs sont repensés pour améliorer la fonctionnalité des espaces.
- Dans certaines unités, les installations techniques (électricité, chauffage, plomberie, etc.) sont modernisées afin de remplacer des équipements obsolètes.

En résumé :

- Le projet vise à créer 6 logements, soit un de plus que dans la situation urbanistique actuelle (voir pièce jointe) dans la partie basse du pavillon arrière.
- Il s'agit d'un programme de logements variés mais de qualité, harmonieux et respectueux de l'édifice patrimonial.
- Tous les logements situés dans l'immeuble de rue sont traversants, tandis que les deux logements du pavillon historique arrière bénéficient d'une double façade/orientation.
- Les logements sont conçus dans le respect du bon aménagement des lieux et offrent des superficies variées pour accueillir différents types de ménages et de populations.
- Le programme répond parfaitement aux orientations urbanistiques communales dont l'objectif est de proposer sur son territoire la possibilité à diverses populations, y compris des familles nombreuses, de s'installer. Ceci s'inscrit dans un quartier avec une grande accessibilité à la mobilité douce, commerces / restaurants, écoles, etc.
- Quatre logements disposent d'un espace extérieur privatif, complété par une cour et un jardin collectifs aménagés, offrant aux riverains un lieu de rencontre et d'échange dans un écrin vert.
- L'accès au site est facilité par la porte cochère historique, donnant un accès indépendant à un local vélos/poussettes. Le rez-de-chaussée comprend également un local buanderie collective, tandis que le sous-sol accueille les locaux techniques et de rangement.
- Les qualités patrimoniales et architecturales de la maison sont pleinement préservées.
- Les espaces des logements dépassent souvent les seuils minimums d'habitabilité et ne nécessitent aucune dérogation au RRU.
- Le projet nécessite un nombre limité de travaux et modifications, réduisant ainsi la durée du chantier et les nuisances pour le quartier. Cette approche répond également à l'objectif régional de préservation & valorisation des constructions existantes tout en limitant les déchets générés par la construction.