Note explicative :

Le précédent dossier (de ref. J.12479) relatif à la demande à été abandonné sur ordre de la gestionnaire du dossier. Cette situation ne relevant pas de notre initiative, les frais de dossier ainsi que le titre de propriété ont été simplement transférés d'un dossier à l'autre, sans actualisation et/ou annulation lié à la validité.

Objet de la demande : Division, transformation et simplification volumétrique d'un immeuble

Adresse du projet : A l'angle de la rue Leopold I et Tilmont 429, 1090 Jette

---

I. Introduction et objet de la demande

1.1. Identification

- **Demandeur :** Madame Dilara Acet.
- **Nouvel Architecte :** GROUPE STRUCTURES 3-ARCHITECTES ASSOCIES, représenté par Vincent DEHON, architecte.
- **Bien concerné :** Immeuble sis Rue Léopold 1er 429, 1090 Jette.

PRÉLIMINAIRE : La demande de permis d'urbanisme initial avait été déposée par un architecte précédent. Suite à la décision du maître d'ouvrage de changer de prestataire, notre mission a débuté par une vérification approfondie des fonds de plan existants par rapport à la situation réelle du bien. Cette vérification a révélé des approximations et des incohérences significatives. En conséquence, les plans présentés dans le cadre de ce dossier ont été intégralement révisés afin d'assurer leur conformité et leur exactitude.

La même façon, la toiture plate, les volumes, les ouvertures et autres éléments architecturaux ont été revus pour une meilleure lecture du projet.

La limite parcellaire comme l'ensemble des informations figurant sur nos documents ont été mesuré à l'aide d'un outil de mesure (scan 3D) et ne tolère aucune erreur ou décalage garantissant l'exactitude de nos limites même si elles ne correspondent pas à celles renseignées par CADGIS.



1.2. Objet de la Demande

La présente demande de permis d’urbanisme a pour objet la transformation d’une maison unifamiliale en un immeuble mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et deux unités de logement aux étages.

Le projet se définit par une volonté de simplification architecturale et d'amélioration de l'habitabilité, se composant des volets suivants :

1. **Le volet commercial :** Régularisation de la mise en peinture de la façade au rez-de-chaussée (gris anthracite).
2. **Le volet résidentiel :** Division en deux unités de logement (un simplex et 1 duplex) et aménagement d'un toit-terrasse commun sur le garage.
3. **Le volet volumétrique :** Démolition d'une extension arrière (ancienne toilette) pour restaurer la luminosité naturelle et simplifier la volumétrie.
4. **Le volet technique :** Mise aux normes PEB et sécurité incendie.



II. Analyse architecturale et interventions

2.1. Façade arrière : Démolition de l'extension (Entresol) et gain de lumière

Le projet prévoit la **démolition d'un volume en extension** situé à l'entresol, entre le 1er et le 2ème étage. Cet ouvrage, bien qu'ayant fait l'objet d'un permis ultérieur pour l'aménagement d'une toilette, n'apporte aujourd'hui aucune plus-value architecturale et pénalise l'immeuble par :

- **Un assombrissement important de la cage d'escalier**, cœur de la circulation du futur immeuble de rapport.
- **Une rupture dans l'alignement vertical** des baies de la façade arrière.

Intervention proposée : Suite à la démolition, une fenêtre identique à celle située à l'étage supérieur sera placée. Cette intervention permet de :

- **Rétablir la situation de droit d'origine** et la cohérence esthétique de la façade.
- **Maximiser l'apport de lumière naturelle** dans les parties communes, améliorant ainsi le confort et la sécurité des occupants.

2.2. Rez-de-chaussée, accès et mobilité

- **Commerce :** La façade de l'annexe est repeinte en gris anthracite pour créer une unité visuelle avec le salon de coiffure (uniformisation du rez activé).

- **Entrées :** Une nouvelle porte d'entrée en bois avec imposte haute est créée dans l'annexe pour desservir les logements aux étages.
- **Garage et Vélos :** L'ancien garage est réaménagé en parking privatif et local vélos, avec une nouvelle porte de garage remplaçant l'ancienne porte modifiée et de teinte assortie au rez commercial.

2.3. Aménagement des étages et du toit-terrasse

- **Distribution :** Un appartement simplex 1 chambre au 1er étage et un duplex 2 chambres aux niveaux supérieurs.
- **Terrasse commune :** Aménagement du toit de l'annexe existante en terrasse, accessible via une nouvelle porte-fenêtre. Un mur acrotère en pierre assure la continuité avec la façade principale. Cette terrasse n'a de vue que vers la rue. Le garage est un volume en dent creuse.

III. Programme technique et performance énergétique (PEB)

Conformément à la réglementation **BWLKE**, le projet intègre:

- **Chauffage ECS :** Pompes à chaleur individuelles (PAC) avec ECS.
- **Ventilation :** Système double flux avec gaines en faux-plafonds.
- **Isolation :** Toiture isolée en "Sarking" PIR 10 cm) + 14 cm Rockwool entre chevrons.
- **Menuiseries :** Nouveaux châssis en PVC blanc aux étages et menuiseries bois pour l'accès principal.
- **Énergies renouvelables :** 10 panneaux photovoltaïques (4000 Wc).

IV. Dérogations au RRU (Cadre X)

A. Hauteur sous plafond (Titre I - Art. 6)

Concerne : Chambre principale du duplex (sous combles).

Pour les immeubles existants, les contraintes inhérentes à l'état actuel justifient l'application du principe d'**optimisation maximale** prévu par le RRU. Par conséquent, l'ajustement proposé ne constitue pas formellement une demande de dérogation.

Justification : Bien que la surface disposant d'une hauteur sous plafond supérieure à 2,30 m soit de **5,60 m²** (pour une surface totale > 1,50 m de **13,30 m²**), le projet tend vers le respect de la règle des 50 % (soit 6,65 m² théoriques). **L'écart arithmétique mineur est donc limité à 1,05 m².**

V. Sécurité incendie

Toutes les mesures de prévention sont respectées :

- Placement de portes coupe-feu (RF).
- Isolation anti-feu entre les unités de logement.
- Dégagements conformes pour l'évacuation sécurisée des occupants.
- Et autres équipements de détection nécessaire stipulé dans l'avis SIAMU