

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, nous sommes en mesure de confirmer l'utilisation du bien comme : immeuble d'habitation composé de 3 logements, d'un garage en sous-sol, de combles, d'un grenier et d'une toiture à versants.

Le nombre d'unités de logement qui peut-être considéré comme régulier pour ce bien s'élève à 3.



(source : google earth)

La présence demande a pour objet : la privatisation d'une partie des communs afin de connecter, en son sein, le logement du 2^{ème} étage et ses annexes habitables. Elle vise également à la rénovation et la transformation des toitures qui lui sont associés. Les autres logements, parties communes et annexes ne font pas l'objet de ce permis.

Nous sollicitons donc une demande de permis d'urbanisme pour :

- 1° **Intégrer les annexes au logement**, afin de se soumettre à la réglementation d'habitabilité ;
- 2° **Augmenter le volume de la toiture en intérieur d'îlot**, en créant une lucarne bandeau abritant une nouvelle chambre ;
- 3° **Aménager la plateforme en intérieur d'îlot**, pour réaliser une toiture végétalisée au niveau des zones de recul et installer une terrasse en bois, là où les gabarits le permettent.
- 4° **Mettre en conformité les châssis avant au niveau du 2^{ème} étage**, en les remplaçant par des châssis en bois.

A / Situation de droit – description succincte :

L'immeuble entre mitoyen est constitué de 3 unités d'habitation et d'un sous-sol destiné aux caves et à un garage. Chaque logement est reparté sur chaque étage. Au 3^{ème} étage, il existe 2 pièces à rue considérés comme des combles et 1 pièce en intérieur d'îlot définie comme habitable. A cet étage, il existe un accès au grenier.

Propriétaire de l'unité du 2^{ème} étage et de ses annexes (3^{ème} étage + grenier), le demandeur souhaite regrouper les espaces dans un seul et même logement afin de pouvoir accueillir, selon les normes d'habitabilité, une famille de 4 personnes.

Objet – Demande de permis d'urbanisme pour la rénovation d'un logement et de ses annexes. La transformation de la toiture et l'aménagement de la plateforme existante.

L'immeuble n'a pas subi de transformations importantes, ni d'adaptions depuis le dernier permis introduit en 1964. Le demandeur souhaite remettre son logement et ses annexes en conformité, s'aligner aux normes PEB en vigueur, et y intégrer les convictions écologiques actuelles.

B/ Situation projetée – description des nouveaux aménagements :

Comme expliqué en introduction, la présente demande aura pour objectif principal de redéfinir l'enveloppe du logement :

- Intégration dans l'unité de logement des volées d'escalier desservants le 2^{ème} étage, le 3^{ème} étage et le grenier ;
- Création d'une lucarne au niveau du grenier pour augmenter la surface de la chambre. Permettant d'isoler la toiture tout en respectant les normes d'habitabilité ;
- Réfection de l'étanchéité de la plateforme et isolation. Des fuites ont été constatées par l'ancien propriétaire ;
- Dépose des allèges en façade arrière pour répondre aux besoins d'ensoleillement ;
- Aménagement de la plateforme : La majorité de la terrasse sera plantée pour respecter les gabarits de vue mais surtout pour créer un filtre végétal en ville. Le projet propose une plateforme en bois de 1.7m par 4.4m permettant l'installation d'une table à l'intérieur du gabarit ;
- Du point de vue de l'aménagement intérieur, le 3^{ème} étage sera repensé afin d'avoir un espace polyvalent rangement/bureau en connexion avec l'espace extérieur. Travaillant essentiellement à domicile, cet espace de bureaux permettra de dissocier l'espace de travail aux espaces de vie. La vue sur un aménagement paysager structuré offre un vis-à-vis agréable ;
- De part-et-d'autres de la plateforme sera réalisé un garde-corps maçonné d'une hauteur de 110cm en prolongation de la maçonnerie existante. Cela permettra d'avoir une étanchéité complète et continue sur toute la plateforme et ainsi éviter les infiltrations qui ont pu se produire par le passé. Nous intégrerons un garde-corps en ferronnerie parallèle à la façade en cohérence avec la modénature ;
- Les châssis en façade avant au 2^{ème} étage seront remplacés par des châssis en bois, afin de rétablir la situation de droit ;

Les différents copropriétaires ont donné leurs accords pour la réalisation de ces travaux. Et ses modifications ont été intégrées à l'acte de base de l'immeuble, sous réserve d'un accord de l'Administration communale d'Ixelles.

C/ Demande de dérogation - description :

- Titre I – chap.2 – article 6 – Dépassement du mitoyen le plus haut :

Suite à la création de la lucarne en façade arrière, et à l'isolation de toute la toiture, le profil mitoyen le plus haut est dépassé.

La présente dérogation est sollicitée afin de permettre ces transformations.

L'augmentation du volume en hauteur permet de garantir les normes d'habitabilités de la chambre tout en isolant confortablement l'ensemble de la toiture. La création de la lucarne nous paraît justifiable, d'autant que celle-ci est détachée du profil mitoyen.

Fait à Bruxelles, le 16-01-2026