

RUE DU BAILLI N° 31 À 1050 IXELLES & 1000 BRUXELLES

NOTE EXPLICATIVE POUR LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

SITUATION :

Rue du Bailli, 31
1050 IXELLES
1000 BRUXELLES

ARCHITECTE :

DEMANDEUR :

1. OBJET DE LA DEMANDE :

La présente demande concerne un **permis d'urbanisme modificatif** relatif au bien sis au **n°31 de la rue du Bailli**, situé « à cheval » sur les communes de **1050 Ixelles** et **1000 Bruxelles**.

2. PRÉAMBULE :

À la suite de l'octroi des permis d'urbanisme aux références suivantes :

- **IXELLES : Régionale 09/PU/1693904 & Communale PU2018/455-32/31**
- **BRUXELLES : Régionale 04/PU/1913117 & Communale B840/2023**

Le maître d'ouvrage souhaite introduire des **modifications secondaires** au projet initial, motivées principalement par :

- **Un relevé précis sur site** mettant en évidence des écarts entre la situation existante et les plans précédemment approuvés.
- **Un souci d'amélioration des conditions d'habitabilité** des logements, en particulier le duplex en toiture.
- **Une volonté d'améliorer l'aspect esthétique des façades**, tant avant qu'arrière, pour une meilleure intégration dans le tissu bâti environnant.

Les principales adaptations proposées sont les suivantes :

1. Réajustement des plans sur base du relevé de l'existant, notamment pour le futur duplex sous toiture.
2. Modification du volume de toiture afin d'optimiser l'espace de vie du duplex et améliorer les conditions d'habitabilité.
3. Recomposition de la façade avant pour lui redonner une identité plus qualitative et cohérente avec le caractère du quartier.
4. Revalorisation de la façade arrière dans un souci de cohérence architecturale et d'uniformisation des ouvertures.

3. CONTEXTE :

3.1. CONTEXTE PARCELLAIRE :

Le terrain est constitué de 2 parcelles, situées sur 2 communes différentes, cadastrées :

1. Surface principale : IXELLES 7^{ème} division, section B, n° 209 / h / 2
2. Façade avant : BRUXELLES 7^{ème} division, section G, n° 117 / t / 2



Figure 1 Source Cadgis

3.2. CONTEXTE URBANISTIQUE :

Le bien est situé :

- Plan Régional d’Affectation du sol (PRAS) : **Zone d’habitation avec liseré de noyau commercial**
- Zone d’Intérêt Culturel, Historique et d’Embellissement (ZICHEE)



Figure 2 Source Brugis

4. PROJET

4.1. MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET INITIAL

Les principales interventions proposées s'inscrivent dans une démarche d'ajustement technique, fonctionnel et esthétique du projet autorisé.

1. Ajustement des plans après relevé sur place :

- Intégration des **gaines techniques existantes** dans le volume du duplex sous toiture.
- Ajustement des **aménagements intérieurs** en correspondance avec la situation existante relevé
- **Corrections mineures** en façade arrière (ajout des pare-vues des terrasses et des paliers, initialement non représentés mais désormais intégrés aux plans).

2. Optimisation du volume en toiture pour le duplex :

- **Suppression de la lucarne avant**, remplacée par des fenêtres de toit (type Velux) ce qui rend l'intervention complètement invisible depuis l'espace public. Le bandeau de fenêtre permet d'améliorer l'habitabilité en gardant la même superficie habitable que la proposition précédente.
- **Agrandissement de la lucarne arrière**, alignée à l'aplomb de la façade pour améliorer la qualité de l'espace intérieur. L'intervention se limite à la profondeur de la lucarne.
- **Création d'une terrasse au 6e étage**, dans le respect des prescriptions réglementaires en vigueur. Celle-ci s'implante le long du mur mitoyen droit, qui s'étend sur toute la longueur de la parcelle voisine. Des ouvertures situées sur la façade mitoyenne du voisin droit (n°29) sont présentes et forment des prises de lumière sans vue directe (hauteur > 1,90 m), destinées à l'éclairage du couloir des appartements. La terrasse projetée s'insère entre deux niveaux et n'impacte que très ponctuellement cet apport lumineux, considéré comme secondaire. Un pare-vue d'une hauteur de 1,90 m est prévu, en bois identique à la terrasse, dans l'alignement du mur mitoyen afin de garantir l'intimité mutuelle.

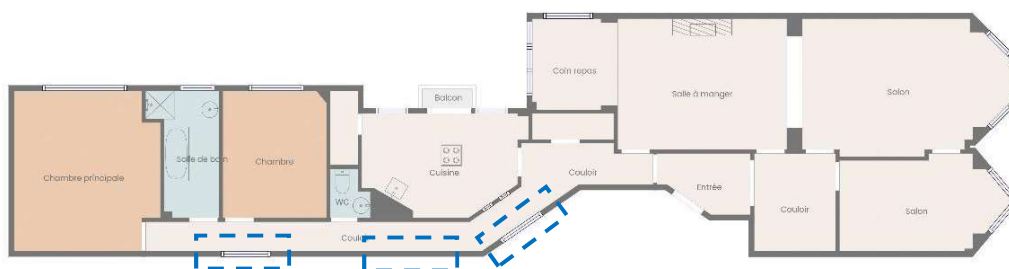


Figure 3 Plan schématique d'un appartement type, immeuble voisin n°29

Ces adaptations visent à assurer une qualité d'usage conforme à un logement de 3 chambres, notamment en termes d'espace de vie et de fonctionnalité.

3. Recomposition de la façade avant :

- **Ravalement complet** et mise en peinture dans un ton gris clair élégant et sobre.
- **Remplacement des châssis** par de nouveaux châssis en bois dans la teinte identique à la façade projetée (gris clair).
- **Requalification du rez-de-chaussée** : Création d'une devanture (habillage complet) en bois, de style ancien, moulurée et peinte dans le même ton que le reste de la façade, afin de **renforcer le caractère architectural du bâtiment** et sa lisibilité depuis l'espace public.

- **Modification de la teinte des tuiles** en toiture avec des tuiles de ton noir en cohérence avec les teintes des deux immeubles voisins et en harmonie avec la future teinte de la façade.

Pour illustrer ces interventions et leur cohérence d'ensemble, une comparaison entre la situation existante et un rendu 3D de la façade projetée est présentée ci-dessous. Elle permet de visualiser l'harmonisation des teintes et la revalorisation architecturale du bâtiment dans son contexte urbain :



Figure 4 Photo Façade avant



Figure 5 Rendu 3D façade avant

4. Améliorations de la façade arrière :

- **Réorganisation des ouvertures** au 5e étage pour une meilleure harmonie avec la composition globale.
- Changement de teinte pour les châssis du 6e étage (blanc cassé) pour une uniformisation de l'ensemble de la façade arrière.
- **Habillage de la lucarne arrière** en ardoises de ton blanc cassé.
- **Remplacement des garde-corps** actuels par des éléments en acier avec remplissage en filet (blanc cassé), conformes aux normes en vigueur (hauteur et remplissage), pour une lecture plus contemporaine et épurée de la façade.

4.2. DEROGATIONS DEMANDEES

4.2.1. RRU Titre I, Chap. 2, Article 6 : La toiture

Une dérogation est sollicitée pour l'extension de la lucarne arrière, dont une petite partie dépasse le profil de toiture autorisé (2m pour les lucarnes).

Toutefois, le profil général de la toiture reste inchangé par rapport à la situation approuvée dans le permis précédent, et la largeur de la lucarne concernée demeure également identique. L'intervention se limite uniquement à une augmentation de sa profondeur.

Cette demande s'inscrit dans une volonté d'améliorer les conditions d'habitabilité du duplex, en particulier la surface du séjour, contrainte (à la suite du relevé) par la présence des gaines techniques existantes notamment à proximité de l'escalier. L'agrandissement projeté permet de garantir une surface en correspondance à un espace de vie central (séjour, salle à manger, cuisine ouverte) avec un logement de trois chambres.

Compte tenu du caractère limité de la dérogation, de la discrétion de l'intervention en toiture, de la cohérence architecturale de l'ensemble et des améliorations fonctionnelles apportées au logement, nous estimons que cette dérogation est justifiée et peut être légitimement accordée.

A Bruxelles, le 02/07/2025.

Le demandeur,

L'architecte,