

PERMIS D'URBANISME – note explicative

Rue de Belle-Vue 18 – 1050 IXELLES



Objet : Régularisation de transformations d'un immeuble de rapport

Demandeur : N.V. Sima
Grote Markt 4
8870 Izegem

Reference: 798.03.20

Date: 03/11/2025

ARTER

Stoofstraat 30 rue de l'Etuve
Brussel 1000 Bruxelles
Tel.: +32 (0)2 513 77 95 - fax.: +32 (0)2 511 46 04

Introduction

Le projet a fait l'objet de diverses modifications visant à améliorer la version initialement projetée, tout en s'adaptant aux besoins actuels en matière d'affectation. L'exécution a été menée avec un souci constant du détail et une recherche approfondie, afin de proposer des espaces à la finition soignée, dans le respect de l'esthétique d'origine. Ce travail vise à refléter le standing élevé du quartier tout en valorisant le projet initial. Les finitions ont été améliorées, les éléments architecturaux restaurés ou intégrés de manière harmonieuse.

Le projet gagne ainsi en cohérence à plusieurs niveaux : qualité des espaces, finition, et préservation des éléments architecturaux significatifs.

Conservation des éléments patrimoniaux de qualité et représentatif de l'immeuble

L'immeuble a été proposé pour inscription sur la liste de sauvegarde en août 2024. Il représente un exemple remarquable du patrimoine contemporain bruxellois. Il a été conçu par André Jacqumain, avec la collaboration du designer Jules Wabbes et de Jacques Boccard, tous trois réputés pour leurs projets conjoints de grande qualité.

De nombreux éléments du bâtiment témoignent de cette excellence, notamment les menuiseries en Afzélia, le granito de la cage d'escalier, et les détails de façade en béton architectonique.

En raison de la dégradation avancée de l'immeuble au moment de sa reprise, une restauration minutieuse ou un remplacement à l'identique des éléments détériorés a été réalisé. Certains éléments, comme les bandeaux de béton à l'arrière, ont été redessinés dans l'esprit du projet initial, tout en intégrant les balcons prévus par le permis. Le résultat témoigne d'une volonté d'aller au-delà des attentes initiales en proposant des solutions durables et respectueuses de l'esthétique d'origine.

Les balcons en façade arrière du premier au sixième étage ont fait l'objet d'une étude pour mieux intégrer à la fois leur structure mais également leur finition en créant une continuité du bandeau en béton préfabriqué.

Les détails constructifs ont ainsi été pensés dans le respect de l'œuvre et apportent selon nous une meilleure finition et un rendu d'un standing plus élevé et plus adapté à la situation géographique. Les dimensions du permis et l'ajout des dispositifs de brise-vue sont respectés.





Adaptation des affectations – 2 bureaux en logements

Le maître d'ouvrage, constatant l'absence de perspectives pour l'occupation des étages de bureaux, a choisi de proposer une offre plus adaptée à la demande. Cette décision fait suite à la crise sanitaire, qui a provoqué une baisse durable de la demande en bureaux. Une vacance importante est ainsi apparue, incitant à une réaffectation des espaces en réponse aux nouveaux besoins.

La forte demande en espaces de logements de qualité, rénovés énergétiquement, offrant des vues dégagées, un accès à de nombreux espaces verts cumulé à une offre importante de stationnement, en fond un emplacement privilégié pour une occupation à long terme. La forte accessibilité pour les riverains aux différentes artères de commerces de proximité et aux transports en communs appuie également cette conversion.

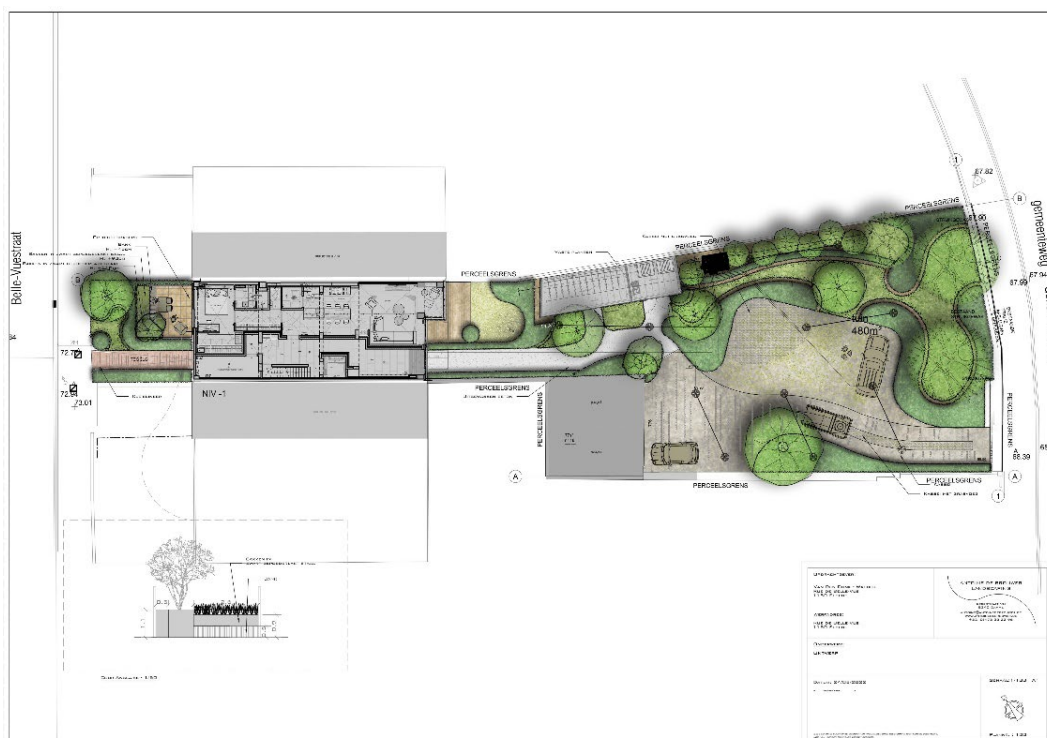
Aménagement des abords paysagers

L'ensemble des abords ont été remodelés afin de répondre au standing proposé pour les espaces intérieurs. L'intervention d'un paysagiste a permis de proposer une composition plus en accord avec la future utilisation de ces abords tout en conservant un maximum de surfaces perméables, dédiées à diverses plantations y compris la plantation de nouveaux arbres (voir plan paysagiste joint à la demande).





Côté rue de Belle-Vue, une banquette en béton préfabriqué s'intègre au mur de soutènement. Un dessin précis a été réalisé pour l'aménagement de la terrasse, incluant du mobilier sur mesure encastré. Les revêtements et finitions ont été soigneusement sélectionnés par le paysagiste afin de créer une cohérence entre le niveau de finition des aménagements extérieurs et des espaces de vie intérieurs.

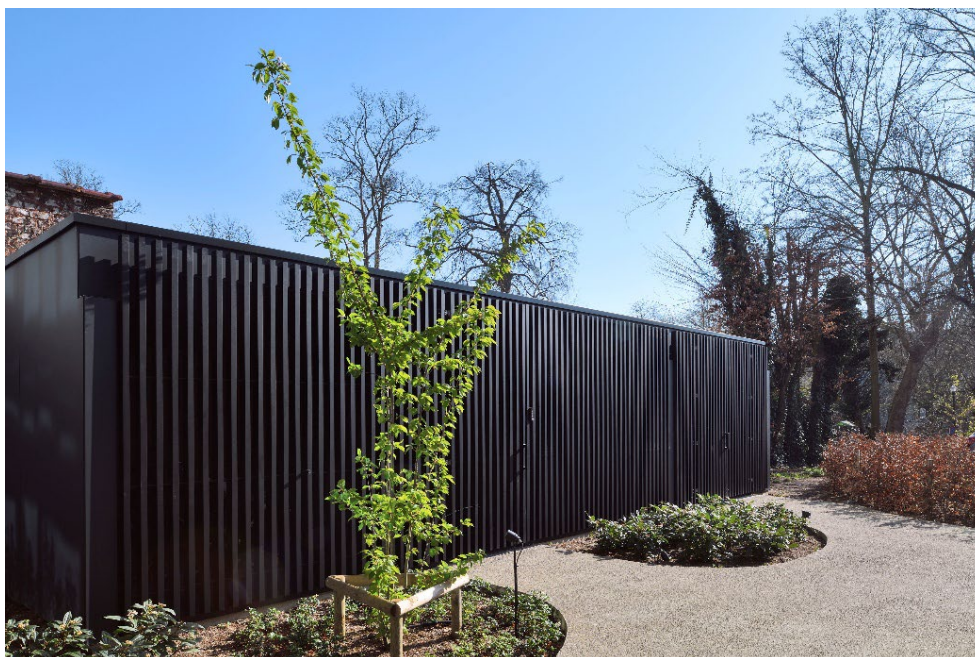


Côté Étangs d'Ixelles, la parcelle offre un accès plus spacieux, avec un portail sur l'avenue Général de Gaulle. Le garage existant est conservé. Un local couvert par une toiture entièrement végétalisée à la fois écologique et esthétique est dédié au stationnement sécurisé des deux-roues.

Cinq stationnements pour voitures extérieures sont prévus sur une surface semi perméable en dalle gazon proche de l'accès carrossable depuis l'Avenue du Général de Gaulle, ceux-ci sont des emplacements communs répartis entre les résidents.

Deux citernes d'eau de pluie, d'une capacité de 7500 L chacune soit un total de 15000 L, récoltent les eaux de pluie des différentes toitures plates et des balcons en façade arrière afin d'être réutilisées pour l'arrosage des plantations et parterres verdurisés du jardin arrière.





Les surfaces perméables dans la version revu des parterres :

Parcelle 77P3 : A l'avant - 33,9m² perméables et 30,7m² imperméables
 A l'arrière - 24,2m² perméables et 26,2m² imperméables
 Au total - 58,1m² perméables et 56,9m² imperméables
 Parcelle 77A4 : Au total - 296,8m² perméables et 168,3m² imperméables et 126m² semi-perméables

Les surfaces perméables dans la version du précédent permis :

Parcelle 77P3 : A l'avant - 37m² perméables et 27,5m² imperméables
 A l'arrière - 14m² perméables et 36,5m² imperméables
 Au total - 51m² perméables et 64m² imperméables
 Parcelle 77A4 : Au total - 409,2m² perméables et 167,6m² imperméables

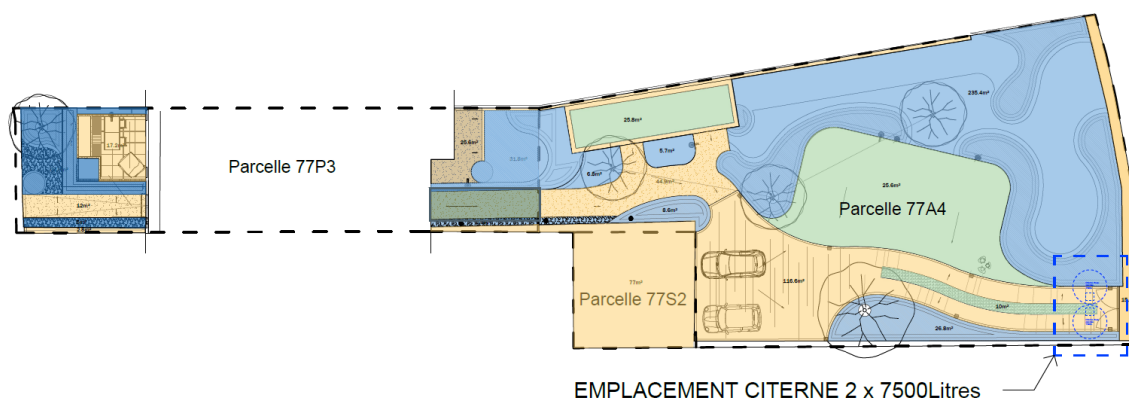


Schéma des surfaces extérieures projetées - perméabilité

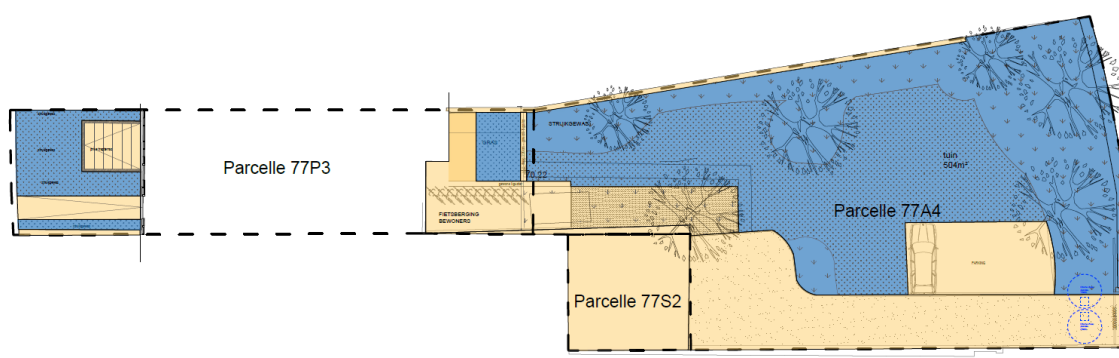


Schéma des surfaces extérieures existantes - perméabilité

- Surfaces perméables
- Surfaces semi-perméables
- Surfaces imperméables

Façade duplex au 6^{ème} étage

Le choix a été fait d'aligner les façades avant et arrière au sixième étage pour harmoniser les volumes avec le bâti environnant. Cette solution simplifie également la mise en œuvre, renforce la durabilité de l'ensemble, et réduit la surface vitrée, limitant ainsi les pertes thermiques.

Brises-vues terrasses duplex

Conformément à l'article 678 du Code civil, un brise-vue d'une hauteur de 1,90 m a été installé en limite de propriété, afin de préserver l'intimité et d'éviter les vues directes vers la propriété voisine. Ce dispositif respecte les normes en vigueur en zone urbaine et garantit la vie privée sans modifier visiblement la hauteur du mur mitoyen depuis l'espace public. Dispositifs installés en mitoyenneté des terrasses au 5^{ème} et 6^{ème} étage à l'avant et à l'arrière.



Design intérieur – mobilier sur mesure et finition haut standing



L'ensemble des aménagements intérieurs a été confié au décorateur renommé M. Philip Simoens, avec pour objectif de proposer des espaces de qualité supérieure, modernisés et plus fonctionnels. L'attention portée aux détails reflète une volonté de dépasser les standards habituels. Une attention particulière a été portée au duplex occupant les deux derniers étages, d'une superficie de plus de 200m². Celui-ci offre des vues imprenables sur Bruxelles et bénéficie d'une lumière naturelle exceptionnelle, mise en valeur par l'aménagement. À l'image du projet initial qui portait déjà un soin particulier au choix des matériaux et au mobilier, M. Simoens a redessiné l'ensemble du mobilier et supervisé son exécution sur place. Les travaux ont été réalisés par une entreprise spécialisée, habituée à ce type de chantier exigeant.



JUSTIFICATIONS DES DEROGATIONS AU REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME

La rénovation répond pleinement aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme et améliore considérablement la qualité des espaces de vie. Cela est rendu possible par la qualité des finitions et par des aménagements sur mesure, intégrant de manière optimale les rangements nécessaires. Deux dérogations apparaissent néanmoins, bien que les espaces concernés aient été optimisés pour offrir un aménagement plus fluide et mieux adapté aux usages actuels.

Dérogation au Titre II – article 3 § 3 - Normes minimales de superficie

- Le séjour situé au 4^e étage, côté rue de Belle-Vue, mesure 26,22 m². En y ajoutant la buanderie attenante à la cuisine, la norme est respectée.
- La chambre côté façade avant du même étage atteint 12,16 m². En intégrant la salle de bain attenante, la norme est également respectée.

Ces espaces, conçus sur mesure par Philip Simoens, bénéficient d'une finition soignée et d'une optimisation de l'espace supérieure à la moyenne.

Dérogation au Titre II – article 8 – WC

- La configuration retravaillée des espaces ne permet pas toujours d'intercaler deux portes entre les WC et le séjour. Ce choix s'inscrit toutefois dans une logique de confort et de standing, en phase avec les attentes contemporaines.









Conclusion

Ce projet de régularisation témoigne d'un souci constant de qualité, de respect du patrimoine architectural et d'adaptation aux usages actuels. Il allie restauration soignée, intégration paysagère et conception intérieure haut de gamme. L'ensemble s'inscrit dans une démarche respectueuse, durable et valorisante, tant pour l'immeuble que pour son environnement urbain immédiat.

La présente démarche vise avant tout à améliorer les aménagements prévus dans le précédent permis autorisé. Elle tend à optimiser les espaces, renforcer la cohérence architecturale et proposer des solutions plus pérennes, mieux adaptées aux réalités actuelles et futures de l'habitat urbain.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées,

Patrick Vonck
Pour ÁRTER bvba – Architect