

Collège des Bourgmestre et Echevins de la
Commune d'Ixelles
Chaussée d'Ixelles, 172
1050 Ixelles

Concerne : **Aménagement d'un logement et d'une chaufferie**
186 rue Américaine
1050 – Ixelles

Bruxelles, le jeudi 2 octobre 2025

NOTE EXPLICATIVE DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Monsieur le Bourgmestre
Mesdames et Messieurs les Echevins,

Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance, la demande de permis d'urbanisme introduite par notre client(e) :

- Nom, prénom : **ACP résidence Américaine 186** et représenté par **monsieur Thibaut HARDY, syndic**
- Nom, statut et n° d'entreprise (personne morale) : **BCE : 0681.688.680**
- Personne à contacter : **Thibaut HARDY – Syndic SYNDIA**
- Adresse : **rue de la Vallée n° 51** : boîte : -
- Code postal : **1050** Localité : **Ixelles**
- Téléphone : **+32 2 425 05 05**
- Email : t.hardy@syndia.eu

La demande de permis d'urbanisme vise à exécuter les actes et travaux suivants :

- *La transformation d'un logement au rez-de-chaussée de l'immeuble*
- *L'aménagement d'une nouvelle chaufferie en vue de la modernisation de l'installation de chauffage*

Le bien faisant l'objet de la présente demande est situé sis :

- Adresse : **Rue Américaine 186**
- Code postal : **1050 Ixelles**
- Cadastre : **7eme division - section B - n° - 180m4**

1. Situation urbanistique

- Au PRAS : Affectation « zones d'habitations »
- Zone de protection de Monument: Maison personnelle de l'architecte Adrien Blomme
- Publicité : INTERDITE
- PPAS (Plan particulier d'affectation du sol) : ILOT N° 199 QUARTIER DE VLEURGAT
- Pas dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD)
- Pas dans le périmètre d'un Plan de Lotissement
- Soumis au CoBAT - Soumis au PRAS - Soumis au RRU

- Permis délivré 12 mai 1958 : construction de l'immeuble
- Immeuble non repris à l'inventaire Irismonument

2. Situation de droit et existante

- Dans le permis délivré en 1958, le logement du concierge est prévu en partie arrière de l'immeuble et se compose de 3 espaces distincts : un espace de vie à côté de la chaufferie, une chambre dans le couloir des caves et un espace de bain avec toilette qui se situe également dans le couloir des caves à l'arrière d'un garage.
- La situation actuelle est quasi identique, seul l'espace de vie de la concierge est plus grand et il occupe toute la partie arrière gauche de l'immeuble.
- L'accès à la chaufferie se fait par un petit couloir privatif au logement de la concierge.
- La chambre se situe dans le couloir de la cave ainsi que la salle d'eau.
- La chaufferie existante est occupée par une chaudière au mazout et doit faire l'objet d'une remise à neuf complète.

3. Objets de la demande

- Dans le cadre du remplacement des installations de chauffage dans l'immeuble, la chaudière existante sera remplacée par une installation hybride qui comprendra une PAC sur la toiture de l'immeuble - non visible depuis l'espace public - et d'une petite chaudière au gaz en complément à l'installation de pompe à chaleur.
- Dans le cadre de ces travaux, l'objectif de la copropriété est d'améliorer le cadre de vie de leur concierge.
- Le projet de transformation de son logement comprendra les objectifs suivants :
 - Rassembler l'ensemble des fonctions qui sont actuellement dispersées au rez-de-chaussée ;
 - Déplacer la chaufferie existante qui est trop grande et la prévoir dans la chambre actuelle de la concierge ;
 - Mettre fin aux nuisances induites par une chaufferie contiguë au logement ;
 - Rénover le logement selon les standards de 2025 : amélioration de l'isolation – installation d'une ventilation – aménagement d'une nouvelle cuisine – etc... ;
 - Aménager un espace de nuit avec une vue sur un espace vert et non sur un mur de façade ;
 - Aménager une salle de douche et une toilette séparée.
- Il est également prévu d'augmenter la surface vitrée du logement, ce qui permettra d'avoir un accès à l'espace extérieur, lui-même contigu au parc Buchholtz.
- Le dessin des châssis est conforme au gabarit des châssis existants de l'immeuble.

4. Dérogations

- Pas de dérogations
- Le reste de l'immeuble n'est pas concerné par la présente demande de permis.
- Les autres logements dans l'immeuble ne sont pas concernés par la demande de permis.

5. Châssis

- Les nouveaux châssis du logement au rez-de-chaussée en façade arrière seront en PVC de teinte blanche, et disposeront d'une grille de ventilation de type Invisivent (Renson ou similaire) ;

- Les baies de fenêtres dans la nouvelle chaufferie (ancienne chambre) seront supprimées afin de se conformer aux obligations des services incendie en Région Bruxelloise ;
- Les maçonneries de parements qui obtureront les anciennes baies seront identiques aux briques de façade existantes.

6. Cheminée de toiture

- Dans le cadre des travaux de toiture, il sera prévu le rabotage de la cheminée sur une hauteur de 80 cm par rapport au niveau de la toiture ;
- Les éléments de couverture et de paiements en briques seront conservés et rénovés.

7. POMPE A CHALEUR

- En réponse à votre demande du 31 juillet 2025
 - Puissance absorbée max. pompe à chaleur : 24,0 kW électrique
 - Fluide frigorigène R290
 - Quantité de fluide frigorigène : 9,7 Kg
 - Dimensions (H x l x P) en mm : 1514 x 3750 x 1005

8. Conclusion

De ce qui précède, nous sollicitons la demande de permis pour :

- La transformation et régularisation du logement – conciergerie – au rez-de-chaussée de l'immeuble se situant en façade arrière ;
- L'aménagement d'une nouvelle chaufferie dans l'immeuble au droit de l'ancienne chambre du concierge ;
- La modification des baies de fenêtres au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble ;
- La modification de la cheminée de la nouvelle chaudière sur la toiture plate de l'immeuble.
- L'installation d'une pompe à chaleur sur la toiture de l'immeuble

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les plus distinguées.

9. Signatures

Fait à Bruxelles, le jeudi 2 octobre 2025

Le demandeur

Monsieur Thibaut HARDY

Pour l'ACP AMERICAINE 186

Fait à Auderghem, 17 juin 2025

Pour Hosmose Atelier d'Architectes

Philippe Horta, architecte

