
NOTE EXPLICATIVE

Bruxelles, 28.05.2025

Projet : 257 Chaussée de Vleurgat à 1050 IXELLES

LOCALISATION

Le bien se situe au **257, Chaussée de Vleurgat à 1050 IXELLES**. Il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne développée sur quatre niveaux (R+2+combles).



LA SITUATION DE DROIT

Selon les plans d'archives consultés, l'immeuble est affecté en maison unifamiliale.

Il n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale.

LA SITUATION DE FAIT

L'état actuel du bâtiment correspond, dans ses grandes lignes, à celui autorisé par le permis délivré en 2006.

Les principales divergences relevées concernent les châssis en façade avant : leur teinte est passée du blanc au noir et, au premier étage, les châssis ont été exécutés avec imposte.

LE PROJET

La présente demande a pour objet l'agrandissement de la maison unifamiliale. Le projet prévoit les interventions suivantes :

1. La rehausse du volume bâti ;
2. La réalisation de trois lucarnes en façade avant et d'une lucarne en façade arrière ;
3. L'aménagement de deux terrasses en façade arrière ;
4. La construction de deux nouveaux escaliers ;
5. Divers travaux d'aménagement intérieur ;
6. La régularisation des châssis en façade avant.

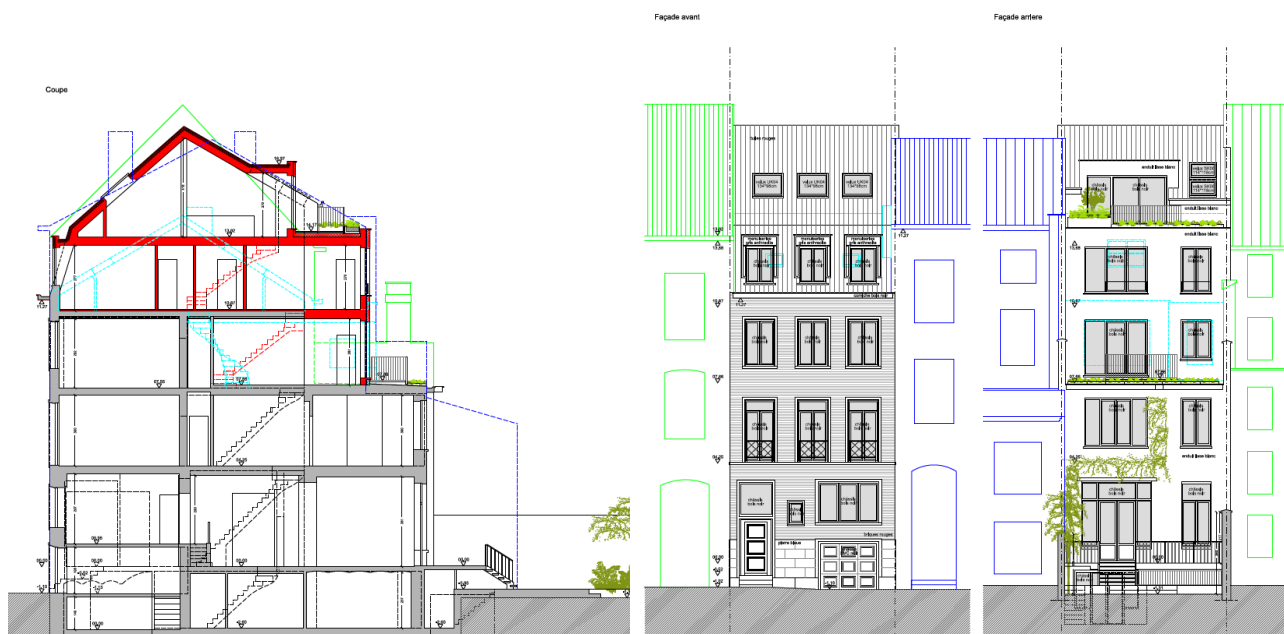
LE VOLUME

L'immeuble a été acquis en 2020 par ses occupants actuels, qui y résident depuis avec leur famille. Au fil du temps, l'évolution naturelle des besoins domestiques a rendu la configuration actuelle partiellement insuffisante. Souhaitant poursuivre leur résidence dans ce quartier qu'ils apprécient, les occupants envisagent d'adapter la maison afin qu'elle puisse répondre à leurs besoins actuels, plutôt que de recourir à un déménagement.

Le bâtiment, situé entre deux constructions mitoyennes sensiblement plus élevées, se distingue également par une hauteur inférieure à celle de la plupart des immeubles de la rue. Cette situation justifie la proposition d'une rehausse du volume bâti, permettant à la fois de répondre aux besoins du foyer et de rééquilibrer l'immeuble dans son contexte urbain.

Le projet prévoit l'ajout d'un étage supplémentaire.

En façade avant, la rehausse sera traitée sous la forme d'une toiture mansardée, comprenant au 3^e étage trois lucarnes alignées sur les baies existantes, et au 4^e étage une toiture à versants inclinés à 41°. Les lucarnes seront conçues dans une expression architecturale harmonisée avec la façade sur rue, avec des châssis en bois et un habillage en boiseries, dans l'esprit des maisons néoclassiques.



En façade arrière, la surélévation adoptera une écriture plus contemporaine, cohérente avec le traitement existant. Au 4^e étage, une lucarne en retrait partiel du plan de toiture sera réalisée. L'élévation arrière sera achevée par un enduit lisse blanc et des châssis en bois noir, en continuité avec les niveaux inférieurs.

La présente demande de permis d'urbanisme inclut également la régularisation des châssis en bois noir existantes en façade avant.



La rehausse a été conçue de manière à s'intégrer harmonieusement dans le gabarit des constructions mitoyennes, sans nécessiter de dérogation. En profondeur, elle ne dépasse pas le profil du mitoyen droit (N°255). Par rapport au mitoyen gauche (N°259), elle le dépasse de 2,23 m. Le projet a été étudié afin de limiter tout impact sur le voisinage, notamment en termes d'ombrage.

Le bâtiment présente une orientation est-ouest, avec la façade sur rue orientée à l'est. Le mitoyen gauche se situe au sud et le mitoyen droit au nord par rapport au projet. Le nouveau volume construit ne dépasse pas le gabarit du mitoyen droit (N°255), à l'exception de la lucarne qui s'élève de 1 mètre au-dessus du profil de toiture. Cette lucarne, implantée en retrait par rapport à la mitoyenneté, n'a toutefois aucun impact sur l'ombrage ni sur la vue du mitoyen droit. Concernant le mitoyen gauche N°(259), le dépassement proposé n'occasionne aucun ombrage sur sa façade, ce bâtiment étant situé au sud. L'analyse de la configuration du bâtiment voisin semble indiquer que sa cage d'escalier se situe à proximité de la nouvelle rehausse. Par conséquent, celle-ci n'aura aucun impact sur la vue dégagée des pièces habitables de cette maison.

L'organisation intérieure de la maison correspond à celle d'une véritable maison de maître, aménagée avec goût par les propriétaires lors de son acquisition.

L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Au rez-de-chaussée, l'espace de vie se compose d'une cuisine côté rue, d'une salle à manger centrale et d'un grand salon côté jardin, ouvrant directement sur l'extérieur.

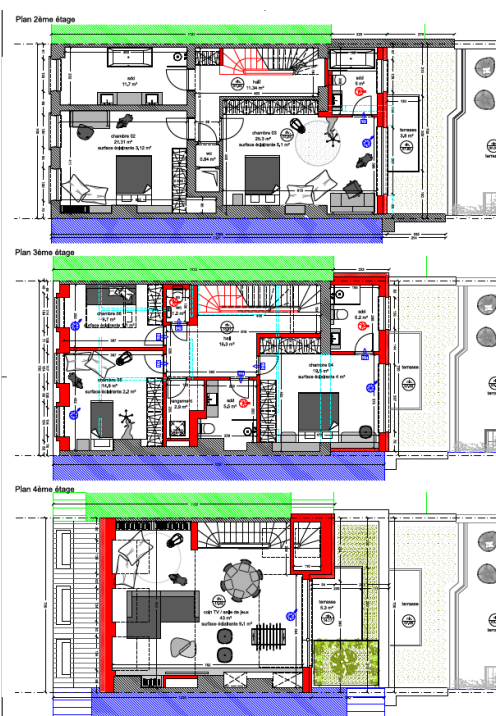
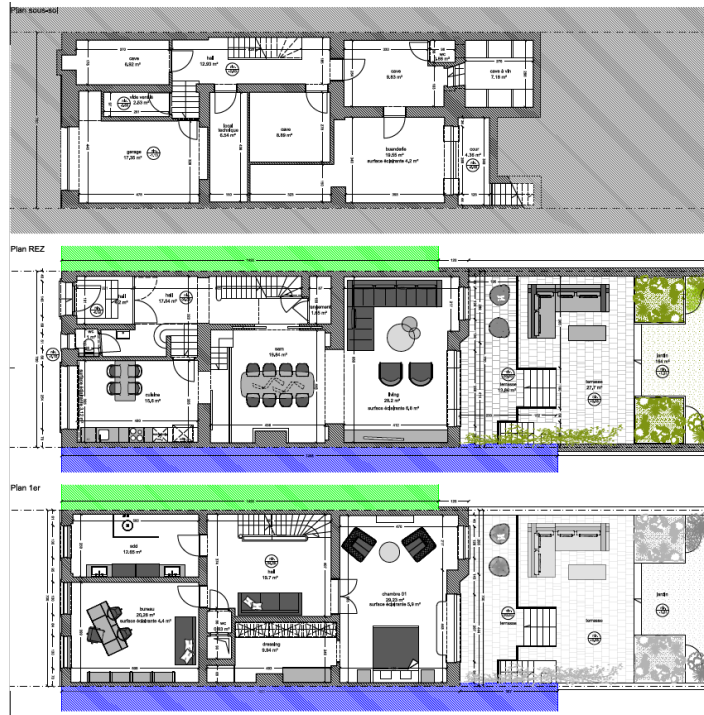
Le premier étage accueille l'étage parental, comprenant la chambre principale avec dressing, un bureau et une salle de douche.

Le deuxième étage est destiné aux enfants, avec deux chambres et une salle de bain partagée.

Le grenier offre un petit espace de jeux, une chambre d'amis et un local de rangement.

Le sous-sol comprend un garage, une grande buanderie et divers espaces de stockage.

Le projet intervient à partir du deuxième étage, sans modification des niveaux inférieurs par rapport à la situation de droit. Afin de répondre aux besoins évolutifs des enfants — une fille et un garçon — une nouvelle salle de douche sera aménagée pour la chambre arrière.



Au troisième étage, le projet propose la création de nouvelles chambres : une chambre parentale pour les grands-parents avec sa salle de douche, une petite chambre pour un enfant et une chambre d'amis, ces deux dernières partageant une salle de douche commune.

Le quatrième étage est transformé en salon destiné aux enfants, comprenant un coin TV/jeux vidéo, une table de jeux et un baby-foot 🎮, ainsi qu'un petit espace extérieur permettant de profiter de l'extérieur en été sans descendre quatre étages. Cette organisation permet aux enfants de jouer et se divertir sans perturber le salon des adultes au rez-de-chaussée.

Enfin, un puits de lumière est créé en toiture au quatrième étage, afin d'apporter un éclairage naturel tout au long de la cage d'escalier et des niveaux inférieurs.

DEROGATIONS

Titre II RRU, Art. 10 – Eclairage naturel.

Le projet déroge aux surfaces éclairantes pour les nouvelles pièces du 3^{ème} étage, qui se trouvent en façade à rue. Les lucarnes ont été conçues de manière à s'harmoniser avec les proportions de la façade sur rue. Cette exigence entraîne des châssis de dimensions réduites, ce qui constitue, selon nous, un compromis acceptable entre la qualité de l'éclairage des pièces et le respect de l'architecture de la façade.

CONCLUSION

Le projet proposé ne modifie pas la destination résidentielle du bien, qui demeure une maison unifamiliale. Les interventions portant sur le volume bâti rehaussé s'inscrivent dans une démarche mesurée, respectueuse du gabarit des bâtiments mitoyens, et visent à améliorer la qualité d'usage et le confort d'habitation pour la famille.

L'aménagement intérieur des étages inférieurs est conservé, tandis que la nouvelle surélévation a été pensée dans une logique de valorisation du bâti, en préservant et en mettant en valeur les qualités architecturales existantes.

Dans son ensemble, le projet se veut harmonieux et cohérent, constituant une opportunité de requalifier cette maison de caractère dans le respect de son identité et de son contexte urbain, tout en répondant aux besoins contemporains d'habitabilité de ses occupants.

Pour DATA*scs