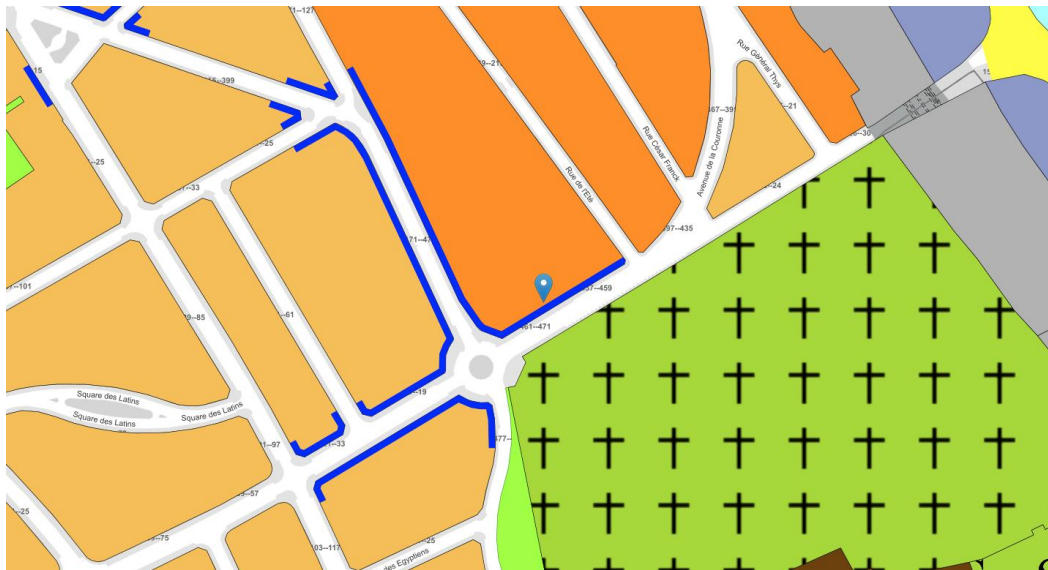


NOTE EXPLICATIVE **COMPLEMENTAIRE**

Concerne : Transformation d'un immeuble mixte
Situation du bien : Avenue de la Couronne 457 – 1050 Ixelles
Maître de l'ouvrage : [REDACTED]
Architecte : [REDACTED]

1. **Situation :**

La parcelle est située en zone mixte avec liseres de noyau commercial



2. **Objet de la demande :**

La demande consiste en la régularisation et transformation d'un immeuble mixte.

Situation de droit – planche 2/4

Les plans de la situation de droit (cf permis délivrés par la commune d'Ixelles) laissent apparaître un immeuble de commerce.

Les plans ne sont pas complets mais ils laissent présager un commerce au rez et des locaux accessoires à l'étage (4 chambres liés au commerce ?).

Ce n'est pas clair si ce sont des chambres liées au commerce ou des chambres individuelles.

Car il existe un escalier indépendant.

Et un accès indépendant depuis la rue.

Situation de fait – planche 3/4

La situation de fait - existante n'est pas identique à la situation de droit.

En effet, ces « chambres » sont devenues des kots étudiants dans les années 90.

Les plans montrent donc 4 « kots » avec kitchenette et petite salle de douche intégrée à chacun d'eux.

Un pare-vue est présent sur le mitoyen droit – palissade en bois d'une hauteur de 1m80.

Nous n'avons pas la connaissance de qui l'a placé.

Situation projetée – planche 4/4

Aujourd'hui, les enfants (qui ont hérité de l'infraction sans le savoir ni le vouloir) souhaitent régulariser l'immeuble, tout en le modifiant pour répondre aux normes actuelles.

La demande de permis a pour objet :

- Le remplacement des châssis à rue du 1^{er} étage :
Les châssis ont été changé dans les années 90 pour être en PVC ton blanc non arqué dans leur structure.
Ce n'est pas accepté de nos jours, il est donc prévu de placer des nouveaux châssis bois avec l'arc supérieur.
- La régularisation du châssis ALU ton noir du commerce « horeca » :
La vitrine/porte du commerce « horeca » est actuellement en ALU de teinte noire et le restera.
Une régularisation est demandée car ce type de matériau est plus solide et plus durable pour un commerce.
- La régularisation du volet du commerce « horeca » :
Le caisson à volet a dû être placé par un des commerçants de l'époque (nous ne savons pas quand). Il est demandé sa régularisation, car utile, sécurisant et pratique pour le commerce « horeca ».
- La transformation des 4 « kots/studios » en 2 STUDIOS
La transformation de ces logements dit « chambres » en studios date d'il y a plus de 30 ans.
Aujourd'hui, c'est studios, ressemblant plutôt à des « kots » ne répond plus aux normes de confort et de standards de construction actuels et nécessiterait d'être repensé et rénové.

Les propriétaires actuelles demandent donc à transformer ces 4 « kots » en 2 studios répondant aux normes du RRU.

Des travaux sont donc prévus pour en faire 2 studios :

- Révision des espaces par niveau
 - Modifications des baies en façades arrière du 1^{er} étage pour avoir suffisamment de lumière
 - Ajout d'une lucarne en façade avant
 - Ajout d'une lucarne en façade arrière
 - Modifications des communs
- La régularisation du pare-vue sur le mitoyen droit au +1:
Ce pare-vue a été placé il y a des années... par qui ? Nous ne savons pas... le voisin peut-être...
Sa régularisation est demandée.
Au vu de toutes les petites toitures plates de l'îlot, celle-ci permet de conserver une intimité de vues entre les parcelles.

- La régularisation du commerce « horeca » :
La demande vise le changement d'affectation du rez commercial en « rez HORECA ». Cette demande est légitime étant donné la rue commerçante dans laquelle l'immeuble se trouve et tous les rez commerciaux et horeca à proximité.

MODIFICATION DES PLANS

En effet, le commerce du rez est vide depuis plusieurs semaines. Le commerce « horeca » qui était présent est parti, et a démonté sa hotte par la même occasion.

Les plans ont donc été corrigés en ce sens et il n'y a plus de hotte à régulariser.

Photos à l'appui :





EN CONCLUSION :

La rénovation de l'immeuble permettra de proposer un immeuble mixte aux normes & standards de confort actuels.

3. Dérogations

Aucune dérogation au RRU.

4. PEB

Etude et fichier PEB joint au présent permis.

A noter qu'il n'y a aucun aérateurs/ventilation en façade avant : les aérateurs sont placés dans les châssis en façade arrière. Voir plans.

De ce fait, la coupe demandée à 1/20 pour les châssis à rue avec le dispositif de ventilation n'a pas lieu d'être.

Les châssis remplacés seront sans dispositif de ventilation en façade avant.

