

**Note explicative du 27 mai 2019**, jointe à la demande de permis d'urbanisme datée du 1<sup>er</sup> mars 2019 concernant la maison unifamiliale de Monsieur Carl-Albert HJELMBORN et Elsa SEPENDA sise au 22 rue de Pavie à 1000 Ixelles.

## Description du bien

Maison unifamiliale

## Historique

La maison unifamiliale a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour sa construction en 1899.

Le bien a fait l'objet d'une seconde demande de permis d'urbanisme en 1953 pour création de lucarnes en façade avant et arrière. Ces lucarnes n'ont jamais été réalisées.

Le bien n'est pas classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription. Il est cependant repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale.

## Objet de la demande

L'objet de la présente demande porte sur :

- La suppression d'un plancher intermédiaire situé au-dessus de la cuisine existante ;
- La suppression d'un plancher intermédiaire du sol de la salle de bain n°1 ;
- La reconstruction d'un plancher au dessus de la cuisine existante avec création d'une nouvelle salle de bain de plain-pied avec la chambre 1.1 ;
- La modification des ouvertures en façade arrière;
- La création d'une chambre au sous-sol avec salle de douche et wc;
- La modification du relief du jardin, en vue de l'aménagement de la terrasse ;
- La création d'une rampe pour vélo vers la cave avec modification partielle du niveau du sol du salon.

## Le projet

Le projet porte sur la suppression de deux planchers en demi-niveaux, situés dans la travée arrière côté jardin. Un nouveau plancher est dressé de niveau avec la chambre 1.1 permettant de créer une salle de plain-pied avec cette dernière.

La modification des planchers s'accompagne d'une modification des ouvertures en façade arrière. La baie de la cuisine est élargie. La baie de la nouvelle salle de bain est adaptée suivant le niveau du nouveau plancher.

Le maître d'ouvrage souhaite pouvoir accueillir ses parents vieillissants. C'est pour cela qu'une chambre et une salle de douche sont créées au sous-sol, à la place de la buanderie existante. La localisation au sous-sol est celle qui est la plus facilement accessible pour une personne à mobilité réduite. Les dimensions de la fenêtre arrière de la buanderie sont modifiées.

Côté jardin, le niveau du sol est modifié d'une part pour créer une terrasse de plain-pied avec la cuisine et d'autre part pour créer une pente douce végétalisée vers la chambre du sous-sol. Les dimensions de la nouvelle terrasse et de la pente végétalisée s'inscrivent dans les limites de la profondeur de la terrasse existante.

Depuis le hall d'entrée, l'escalier menant au sous-sol est remplacé par une rampe facilitant la manipulation des vélos. Cela implique de devoir modifier partiellement le niveau du plancher du salon afin de dégager une échappée confortable. Le volume apparaissant dans le salon servira de support pour l'installation d'une bibliothèque.

# PNBPNP

## Dérogation

Nous sollicitons une dérogation à l'article 6, §1, 2° du RGBQ concernant la profondeur de la construction, limitée à 15 mètres depuis l'alignement à rue. Le nouvel aménagement de la terrasse de plain-pied avec la cuisine et celui de la pente douce végétalisée vers la chambre du sous-sol porte jusqu'à 18,08 mètres. Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que la limite du nouvel aménagement s'inscrit parfaitement dans les limites de l'aménagement existant (terrasse + cour anglaise + escalier), qui porte également jusqu'à 18,08 mètres depuis l'alignement à rue. Les dimensions et la nature du nouvel aménagement n'ont aucun impact négatif sur les qualités de l'intérieur d'îlot, ils ne sont pas de nature à perturber le voisinage direct mais permettent d'améliorer la qualité des espaces au sous-sol.

Nous sollicitons une dérogation à l'article 13 du RGBQ concernant la hauteur sous-plafond dans la nouvelle chambre située au sous-sol. La situation existante offre une hauteur libre sous plafond égale à 2,4 mètres. Notre proposition prévoit une hauteur libre sous plafond de 2,5 mètres conformément aux exigences du RRU, au lieu des 2,6 mètres de hauteur libre imposés par le RGBQ. Pour atteindre les 2,5 mètres de hauteur libre sous plafond, nous devons déblayer 40 cm de terre sous le niveau existant afin d'y placer un isolant de 8 cm, une dalle de béton de 12 et 10 cm de chape + revêtement. Nous ne pouvons pas déblayer plus de terre sans courir le risque de se trouver plus bas que le niveau des fondations et de l'égouttage existant, sujets à des complications techniques aux conséquences financières lourdes.

Nous sollicitons également une dérogation à l'article 18 du RGBQ pour maintenir en l'état le châssis PVC existant donnant accès à la toiture terrasse. Le châssis installé par le propriétaire précédent est de facture récente, il respecte le cintrage et les divisions d'origine, est de couleur blanche comme les autres châssis et est équipé d'un double vitrage.

L'architecte



Le maître d'ouvrage

