



## 1301+Oz Atelier d'architecture

Association de fait entre stefano bOi - patricio Oyaneder

Dûment représenté dans la présente convention par:

ARCHITECTS STUDIO 1301 sprl-s, 118, Avenue Paul Deschanel 1030, Bruxelles - TEL 0477801243  
 TVA: 0699.767.797 - KBC: BE74 7360 4863 0107 - Assurance: 18100267 - Matricule ODA: 3003193

Bruxelles, le 10 juin 2020

### RAPPORT URBANISTIQUE – NOTE EXPLICATIVE

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME - COMMUNE DE RIXENSART.  
 ADRESSE DU BIEN : N°17 AVENUE GENERAL CORDIER.  
 MAITRES D'OUVRAGE : MR ET MME BOKA

**OBJET DE LA DEMANDE : Rénovation d'une maison unifamiliale avec modification des façades de l'extension arrière existante**

#### I. CONTEXTE HISTORIQUE - SITUATION EXISTANTE.

- Bien datant approximativement du milieu du XXe siècle et situé dans un quartier résidentiel entouré principalement de constructions de type 4 façades.
- Le bien est constitué d'un bâtiment principal autour duquel s'articulent différentes annexes (hall d'entrée, chambre et salon « véranda »). Il n'y a pas de plans de l'ensemble disponibles aux archives, mais les annexes semblent être réalisées dans le même langage architectural que le bâtiment principal et pourraient également dater de la même époque même si, à première vue, il est nous est impossible de le confirmer.

#### II. SITUATION PROJETEE – PARTI ARCHITECTURAL.

##### CAVES

- Inchangées

##### REZ DE CHAUSSEE

- Il s'agit ici d'une rénovation complète de la maison et de ses annexes, l'affectation générale du bien en habitation demeure inchangée.
- L'annexe arrière, en intérieur d'îlot, ainsi que ses baies seront modifiées afin de correspondre aux nouveaux aménagements dûs à la transformation de l'annexe en cuisine.  
 Les nouvelles baies sont cohérentes avec la nouvelle programmation et permettront d'améliorer la connexion de celle-ci à la terrasse.  
 Le jour latéral existant, semblant être présent depuis la construction de l'annexe, est maintenu avec l'accord du voisin direct. Celui-ci a fourni une lettre d'accord signée allant dans ce sens.  
 Le type de toiture (toiture plate) sera conservé mais sera légèrement rehaussé afin de permettre une bonne isolation et la mise en œuvre d'une toiture verte extensive tout en ayant 2,5m sous plafond à l'intérieur.  
 Les murs extérieurs de l'extension seront également isolés et un bardage en cèdre d'aspect « ajouré » en pose verticale sera mis en œuvre, ce qui permettra de cacher le travail de modification des baies, l'isolation et de marquer l'intervention.

L'apport de lumière zénithale en toiture plate est conservé, mais sera remplacé par un système de fenêtre pour toiture plate permettant la pose d'un double vitrage.

L'ensemble des nouveaux châssis de l'extension cuisine sera en double vitrage.

- A la demande des maîtres d'ouvrage, pour des raisons spatiales, le mur porteur entre le hall d'entrée et la salon sera en partie déposé et repris via une poutre en acier. Cette ouverture permettra d'agrandir la sensation d'espace et d'établir des connections avec les chambre d'enfants à l'étage.

Il en sera de même pour les murs des rangements/WC du hall d'entrée, ce qui permettra de travailler un espace de rangement (penderie) plus grand à l'entrée.

- L'ancienne cuisine sera transformée en espace buanderie/rangement, WC et salle de douche.

### 1<sup>er</sup> ÉTAGE

- Au 1<sup>er</sup> étage, démolition du mur porteur entre la chambre principale et le hall de nuit afin de permettre la mise en place d'un escalier d'accès aux combles nouvellement aménagés.
- La porte d'accès à la grande chambre est déplacée du palier au hall de nuit, ce qui permet d'agrandir la nouvelle pièce « dressing » de l'étage.
- La petite salle de bains + WC (SDB 1) sont transformés en grand dressing ouvert accessible pour toutes les chambres.
- Nouvel aménagement de la grande salle de bains au 1<sup>er</sup> étage de l'annexe latérale, division de celle-ci afin de créer une salle de bains, une salle de douche et un WC séparé.
- L'armoire intégrée ouvrant côté hall de nuit est déposée et une nouvelle cloison est posée afin d'agrandir une des petites chambres qui passe à 11m<sup>2</sup>.

### COMBLES

- Les combles sont isolés, la nouvelle cage d'escalier permet de diviser ceux-ci en 2 espaces fermés accessibles directement via les escaliers et son nouveau palier.
- Une fenêtre de toit est disposée sur le toit au-dessus du palier des anciens combles de sorte à apporter beaucoup de luminosité dans les halls de nuit du 1<sup>er</sup> étage.
- Les anciens combles seront divisés en palier, bureau et salle de jeux.

## III. TECHNIQUE.

- Une nouvelle chaudière et un nouveau circuit de radiateur seront installés.

## IV. AMENAGEMENT DES ABORDS.

- L'ancienne terrasse est agrandie, mais conservera le niveau de la terrasse d'origine et sera de ce fait surélevée par rapport au terrain existant afin d'éviter des terrassements et des modifications du sol autour de celle-ci, 3 marches seront prévues pour y accéder depuis le jardin.

## V. MATERIAUX EN INTERIEUR D'ILOT.

- Façades : Les châssis seront en pvc (double vitrage).
- Une toiture végétale sera mise en œuvre sur le toit plat.
- La façade sera revêtue d'un bardage en bois d'aspect ajouré à pose verticale. Celui-ci sera traité avec un traitement non filmogène afin de conserver plus longtemps son aspect d'origine.
- Le revêtement des sous-bassements sera réalisé en pierre naturelle.