

Note explicative



Permis de Régularisation
Avenue du Haut-Pont 20
1050 Ixelles

Le présent Permis vise à régulariser les divergences urbanistiques existant entre les situations de droit et de fait du bien situé Avenue du Haut-Pont 20 à 1050 Ixelles.

Conscient qu'aucun plan n'existe dans les Archives communales, le propriétaire actuel, Monsieur _____ souhaite disposer de son bien et le rendre libre de toute irrégularité, qu'elle soit de son fait ou non.

Pour nous assister dans la bonne composition du présent dossier, une rencontre a eu lieu au sein de l'Administration Communale avec _____, en date du 31 mars 2025.

A. Extension du logement du rez-de-chaussée :

Monsieur _____ a acquis le bien susmentionné en novembre 1991, date à laquelle il en a immédiatement pris jouissance. L'immeuble était alors constitué de trois logements dont les surfaces étaient établies comme suit : un appartement duplex au bel-étage et rez-de-jardin, un appartement au premier étage et un studio au deuxième étage.

Le nombre de logements est attesté par les Renseignements Urbanistiques vous étant réservés en Annexe 1.

Le Maître de l'Ouvrage ne désire pas modifier le nombre de logements de l'immeuble mais a noté que les renseignements en possession de la Commune d'Ixelles ne mentionnaient point un duplex mais un appartement *simple* au bel-étage.

Le premier objet du présent Permis porte donc sur l'extension du logement du bel-étage vers le rez-de-jardin. La chambre du logement passe ainsi de l'étage supérieur (en situation « de droit ») à l'étage inférieur du duplex ainsi constitué, distinguant un espace de jour et un espace de nuit, ce qui permet un usage et un confort améliorés de chacun de ceux-ci.

En l'état, les dimensions de la chambre pré-existante sont de 18,84 m², avec une surface nette éclairante (SNE) de 2,12 m², soit 11,3%. Cette chambre, située à l'avant de l'immeuble, possède un accès direct à une salle de bains située au même niveau, est exposée sur un jardinet intérieur et est en recul de 4,80 mètres par rapport à la voirie. Conscient de l'insuffisance de la surface éclairante, le Maître d'Ouvrage a tout de même préféré conserver une chambre au niveau inférieur en procédant aux adaptations nécessaires dans l'espace situé en partie arrière de l'immeuble, alors affecté en jardin d'hiver et en zone de stockage de matériel de jardin.

L'ancienne chambre située à l'avant deviendrait quant à elle un espace secondaire de bureau pour lequel nous demandons une **dérogation** quant à la SNE, qui ne répond pas aux prescriptions du RRU mais bien aux critères de salubrité des logements¹, qui exigent une SNE minimale de 10% dans les locaux habitables dont le plancher est situé sous le niveau du terrain adjacent.

¹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements mise à jour au 12-01-2024 : « *En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur l'éclairage : (...) Pour les locaux habitables dont le plancher est situé sous le niveau du terrain adjacent, il est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre ou de la partie de celle-ci située au dessus du niveau du terrain adjacent est supérieure ou égale à 1/10 de la surface du plancher.* », consulté en ligne au 09 avril 2024 sur le site web du Service Fédéral de Justice : <https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2003/09/04/2003031454/justel>.

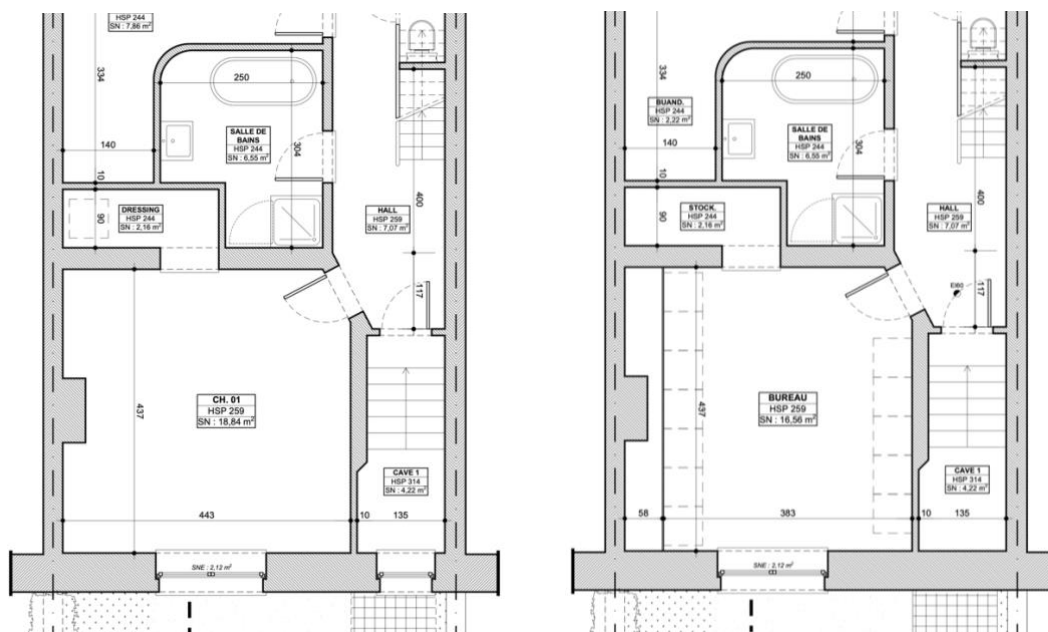


Fig. 1 : Transformation de la chambre principale en façade avant (à gauche) en bureau (à droite).

Afin de ne pas pénaliser les logements situés aux étages supérieurs qui se verraient privés de caves, le MO a converti l'espace situé à l'entresol faisant office de buanderie et de salle de douche d'appoint en double local de rangement, de ± 3 m² chacun.

B. Remplacement d'un châssis droit en sous-sol par une verrière (façade arrière) :

Lors de sa prise en possession des lieux, le Maître d'Ouvrage a remplacé les châssis vieillissants en façade arrière et en a profité pour agrandir la surface du jardin d'hiver situé à l'arrière du rez-de-jardin par le biais d'une verrière, prolongeant ledit espace de 83 centimètres de profondeur.

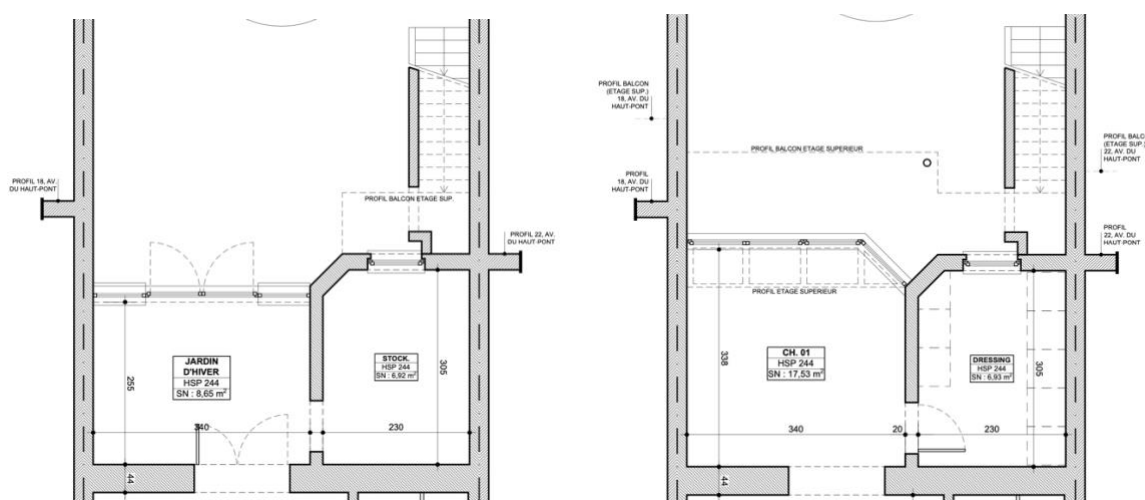


Fig. 2 : Extension de la surface du jardin d'hiver (à gauche) grâce au remplacement du châssis droit existant par une verrière (à droite). Il est à relever que l'extension ne dépasse pas les gabarits voisins de gauche, dont l'amorce apparaît sur les plans.

Des plans de réalisation de l'époque réalisés par l'architecte ont été retrouvés et vous sont réservés en annexe 2.

Cette verrière s'aligne à la corniche au-dessus du niveau supérieur, ne dépasse pas le gabarit original de l'immeuble et s'inscrit dans une poursuite de logique architecturale relative aux volumes de l'ensemble.

Il est à noter que cette extension demeure par ailleurs moins profonde tant du gabarit du voisin de gauche que de celui de droite et ne génère par voie de fait aucune dérogation.



Fig. 3 : Photos aériennes de 1996 et de 2024 disponibles sur la plateforme Bruciel, permettant de confirmer l'époque de réalisation de la verrière arrière ainsi que le gabarit de celle-ci, bien en retrait de celle du voisin de gauche.

Grâce à l'agrandissement des surfaces vitrées, la pièce gagne en luminosité et s'en voit améliorée sans inconvénient pour le voisinage. Par le biais de l'agrandissement de sa surface au sol, l'espace permet par ailleurs d'être affecté à une chambre confortable (sa surface passant de 8,5 à 17,5 m², ce qui répond aux prescriptions du RRU) dotée d'un dressing.

A l'exception de la baie vitrée du rez-de-chaussée, plus récente, le reste des châssis fut remplacé à cette même époque et respecte tant les dimensions que les formats d'origine de ceux de l'immeuble.

Les rapports PEB réalisés pour les étages vous sont réservés en annexe de la présente note.

C. Installation d'un balcon en caillebotis métallique au rez-de-chaussée (façade arrière) :

Au bel-étage, le propriétaire a prolongé ses trois pièces en enfilade par un balcon en caillebotis métallique, profitant de l'existence préalable d'une large baie vitrée qu'il a désiré conserver.

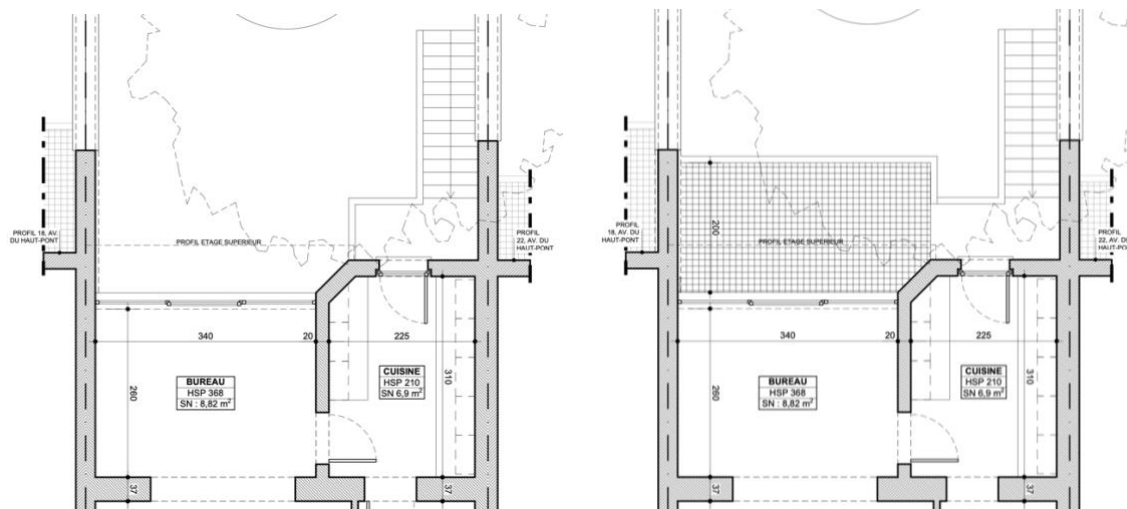


Fig. 4 : Installation d'un balcon en façade arrière, en caillebotis métallique. Situation de droit à gauche, de fait à droite. On note que la profondeur du balcon ne dépasse ni celui du voisin de gauche, ni celui du voisin de droite, tous deux installés antérieurement.

Ce nouvel espace extérieur vient s'aligner en profondeur avec la réhausse déjà existante du muret de séparation avec le jardin voisin de gauche (18, avenue du Haut-Pont) et ne dépasse pas le balcon de ce dernier.



Fig. 5 : Photos des balcons des immeubles de l'Avenue du Haut-Pont 18 (à gauche) et 20 (à droite, qui fait l'objet de la présente demande). Nous constatons que le balcon qui nous concerne est moins profond que celui du voisin.

Afin d'empêcher toute vue intrusive chez les voisins, un dispositif brise-vue sera installé afin de respecter les prescriptions du RRU et du Code Civil. Celui-ci consistera en un claustra en bois sur lequel pourra grimper le lierre qui se développe déjà tout le long du muret.

Ce dispositif a été présenté et soumis pour approbation au voisin du 18, avenue du Haut-Pont, qui a marqué son accord et consenti à octroyer une servitude de vue par le biais d'un acte notarié.

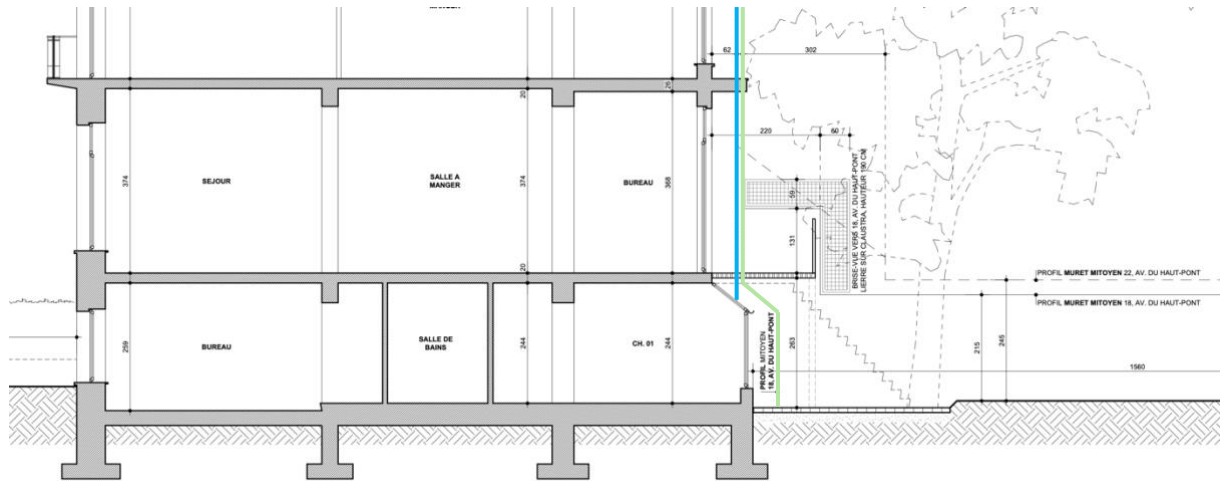


Fig. 6 : Mise en place d'un système de brise-vues vers le jardin voisin à l'aide d'un claustra sur lequel poussera des plantes grimpantes. Sur cette coupe sont également mis en évidence les profils des gabarits voisins de gauche (en vert) et de droite (en bleu).

Bien que moins profond que ceux des voisins de gauche et de droite, ce balcon demeure néanmoins plus profond que les gabarits des bâtiments voisins et fait donc l'objet d'une **dérogation** au Titre I, Chapitre II du RRU. Il ne présente néanmoins aucun impact significatif, ni sur les surfaces de percolation (du fait de sa matérialité en treillis métallique qui laisse passer l'eau en son travers) ni sur celui du confort des habitants (du fait de ses systèmes de brise-vues).

Les eaux de pluie sont récoltées dans un système de récupération et de citerne, et sont utilisées pour les usages domestiques extérieurs (arrosage des plantes, etc.).

D. Extension du logement du deuxième étage par le biais d'une mezzanine aménagée :

Le logement du dernier étage consistait, lors de l'acquisition de l'immeuble par le Maître de l'Ouvrage, en un studio se développant sur un étage simple et muni d'un espace de stockage en mezzanine, déjà utilisé comme espace de repos.

Les occupants devaient alors se rendre un étage et demi plus bas pour faire leur toilette dans la salle de douche de l'entresol, ce qui représentait un inconfort évident.

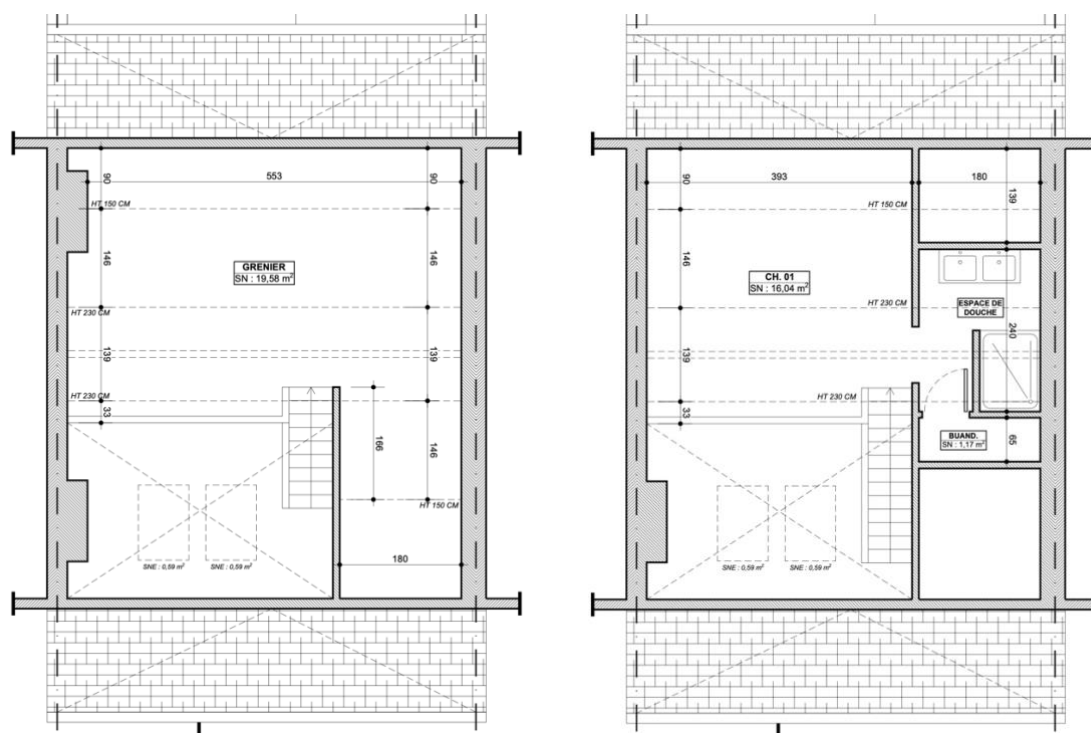


Fig. 7 : Plans des situations de droit (à gauche) et de fait (à droite) de l'aménagement de l'espace de chambre sur la mezzanine du studio du dernier étage.

Le MO a aménagé dans l'espace en mezzanine une chambre plus convenante avec salle de douche attenante, d'une surface de 16,04 m² au sol (sous 1,50 m de hauteur libre). La surface sous 2,30 m de hauteur sous plafond représente quant à elle 8,40 m², ce qui est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur.

L'accès a également été revu par le biais d'un escalier plus confortable qui remplace la précédente échelle de meunier et améliore la sécurité des occupants.

Cet aménagement permet une fois encore de créer une distinction plus aisée de l'espace de jour de celui de nuit, une séparation plus claire des locaux plus privés et un usage global plus commode de l'appartement ainsi constitué.

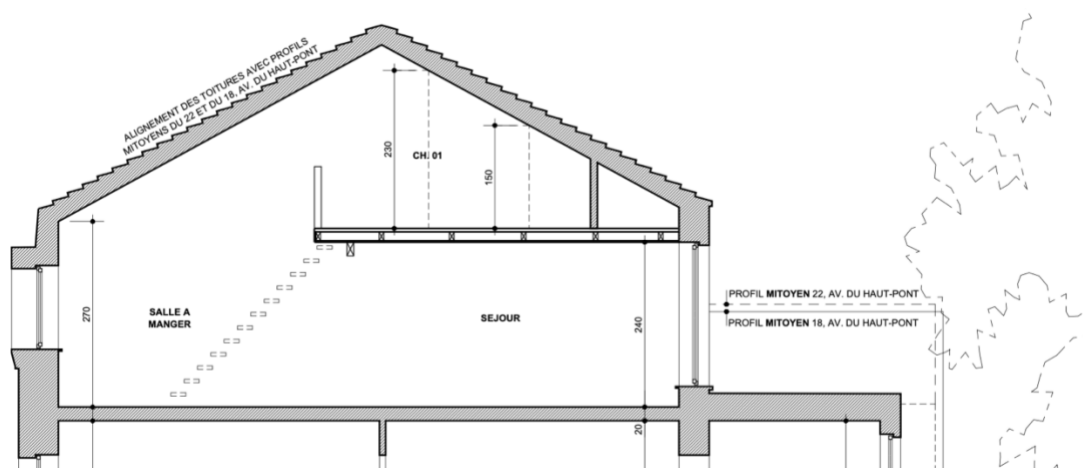


Fig. 8 : Coupe dans la mezzanine du dernier étage.

L'ancien espace de stockage (grenier) étant déjà uniquement accessible au studio du dernier étage, les autres logements ne s'en trouvent pas non plus affectés. Au contraire, grâce à l'espace de douche dorénavant intégré à la chambre sur la mezzanine, le MO a pu convertir l'ancienne salle d'eau de l'entresol en une cave confortable et permettre à tous les logements de bénéficier d'un espace privatif de rangement.

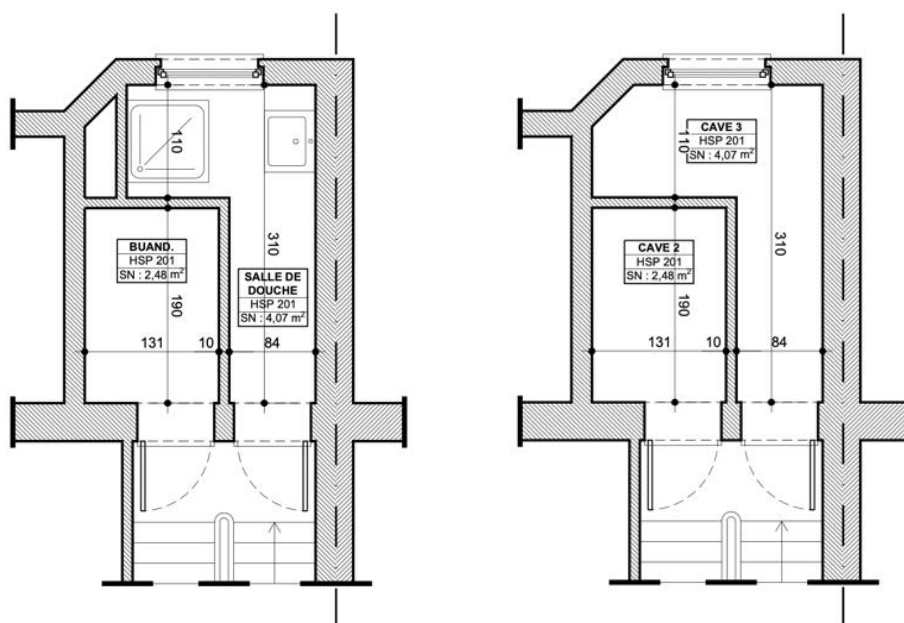


Fig. 9 : Plans des situations de droit (à gauche) et de fait (à droite) de l'aménagement de l'entresol, convertie de salle d'eau en caves privatives pour les logements 2 et 3.

La « nouvelle » chambre étant par ailleurs établie sur une mezzanine, elle profite de la surface d'éclairage de l'étage inférieur et de celui des fenêtres de toit lui étant supérieures, soit un total de 2,6 m² (ce qui répond aux prescriptions du RRU qui exigent 1/12^{ème} de la surface au sol, soit 1,34 m²).

Le Maître de l'Ouvrage,

Architecte,

Annexes :

- Renseignements Urbanistiques ;
- Plans de transformation de l'époque réalisés par l'architecte (décembre 1991) ;
- Rapports PEB existants ;
- Orthophotoplans (vues aériennes) de 1996 et 2024.

(décembre