NOTE EXPLICATIVE (Vers . 0.1)

Division d'une maison unifamiliale en 4 appartements, mise en conformité des aménagements intérieurs, extension en façade arrière et préservation du patrimoine classé

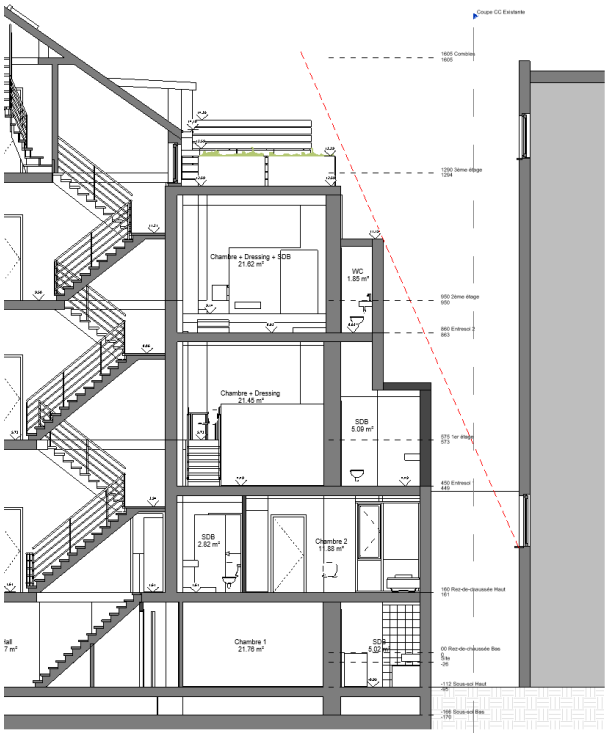
Note Incomplet n°1 - 15/07/2026

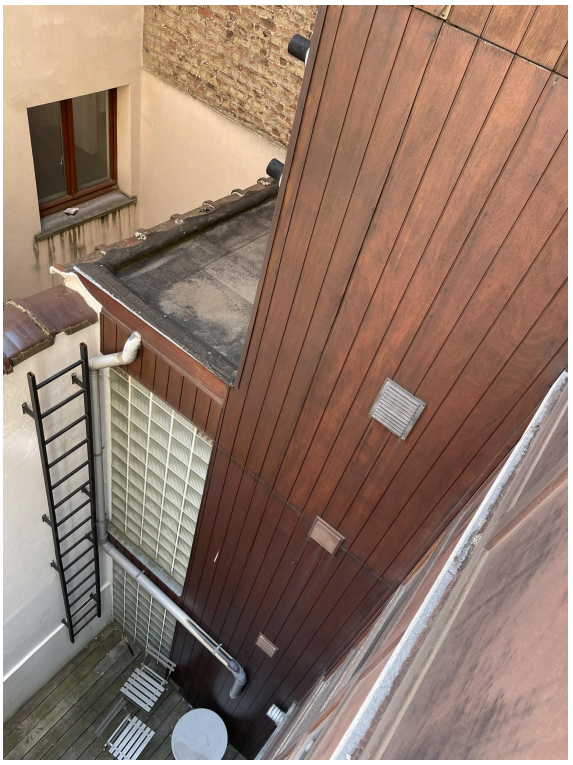
1. Dérogations aux articles 4 et 6 du RRU (Titre I) pour l'annexe R+1 et la terrasse

Motivations relatives au gabarit et à l'implantation (RRU - Titre I) :

Dans le cadre de l'extension de l'annexe au 1er étage et de l'aménagement de la terrasse, le projet requiert des dérogations justifiées aux articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme.

- **Article 4 (Profondeur de la construction) :** Le projet prévoit un agrandissement d'une profondeur supplémentaire de 1,45 m pour l'annexe du 1er étage. Il est fondamental de souligner que ce nouveau volume vient s'implanter exactement dans l'empreinte et au-dessus de la partie de l'annexe déjà existante au rez-de-chaussée. Suite à cette extension, la profondeur totale de la construction sur cette partie spécifique atteindra environ 17,25 m. Cette adaptation locale permet d'optimiser la surface habitable sans étendre l'emprise au sol existante de l'immeuble.
- **Article 6 (Hauteur et toiture) :** La création de cette extension au 1er étage engendre logiquement une surélévation de la structure arrière, se traduisant par une augmentation de hauteur de 2,80 m par rapport au volume existant en contrebas. Cette hausse de gabarit a été étudiée pour s'intégrer harmonieusement dans le tissu en intérieur d'îlot. Il convient de préciser que les fenêtres de la propriété voisine, situées à l'arrière, sont orientées au Nord ; elles ne reçoivent donc déjà, par nature, aucun ensoleillement direct. Par conséquent, cette élévation de 2,80 m ne causera aucune perte de luminosité ou d'ensoleillement direct pour les bâtiments contigus. De plus, malgré cette surélévation, la nouvelle annexe a été conçue pour n'entraîner aucune modification, ni aucune obstruction du champ de vision depuis ces fenêtres.


Coupe CC Existante
1605 Combles
1605
1290 3ème étage
1294
Chambre + Dressing + SDB
21.62 m²
WC
1.85 m²
950 2ème étage
950
860 Entresol 2
863
Chambre + Dressing
21.45 m²
SDB
5.09 m²
575 1er étage
573
450 Entresol
443
SDB
2.82 m²
Chambre 2
11.82 m²
160 Rez-de-chaussée Haut
161
Chambre 1
21.76 m²
SDB
5.07
60 Rez-de-chaussée Bas
59
-36
-112 Sous-sol Haut
-110
-166 Sous-sol Bas
-170





2. Justification du nombre de logements (Historique des compteurs et Renseignements Urbanistiques)

Analyse de la situation de droit et de la répartition historique des entités : Le document des Renseignements Urbanistiques (RU) précise que, depuis le 1er décembre 1993, toute modification du nombre ou de la répartition des logements nécessite un permis d'urbanisme, signifiant de fait que les divisions réalisées avant cette date charnière sont considérées comme régulières si elles n'impliquaient pas de travaux soumis à permis.

Pour attester de l'antériorité de la division de l'immeuble en 5 logements autonomes bien avant 1993, nous nous référons à l'historique officiel fourni par Sibelga (Réf : SCL20-02728687 du 8 juillet 2026). La structure de raccordement démontre l'existence d'une infrastructure hautement individualisée comprenant 5 paires privatives (électricité + gaz) et une ligne pour les communs. Le relevé technique confirme ce qui suit :

- **Logement 1 (Sous-sol) :** Équipé du compteur électrique n°12897601 et du compteur gaz n°98903768, remplaçant d'anciens compteurs (dont le n°532452) et prouvant l'occupation d'une unité avant 1998.
- **Logement 2 (Rez-de-chaussée) :** Alimenté par le compteur électrique n°12897598 et le compteur gaz n°98903757, actifs dès 1992-1994 selon les données des compteurs historiques.
- **Logement 3 (1er Étage) :** Alimenté par le compteur électrique n°12897602 (qui remplace le compteur n°3688537 déjà présent en 1994) et le compteur gaz n°98903717.
- **Logement 4 (2ème Étage) :** Couvert par le compteur électrique n°12897603 (remplaçant le n°5079858 posé dès le 24/03/1982) et le compteur gaz n°98903686 (remplaçant le n°518565), prouvant l'autonomie de cet étage depuis au moins 1982.
- **Logement 5 (3ème Étage) :** Équipé du compteur électrique n°12897567 et du compteur gaz n°98903775, également actifs dès 1992-1994.
- **Parties communes :** Le compteur électrique n°12897599 remplace le compteur n°3855469 qui était déjà en place en 1997.

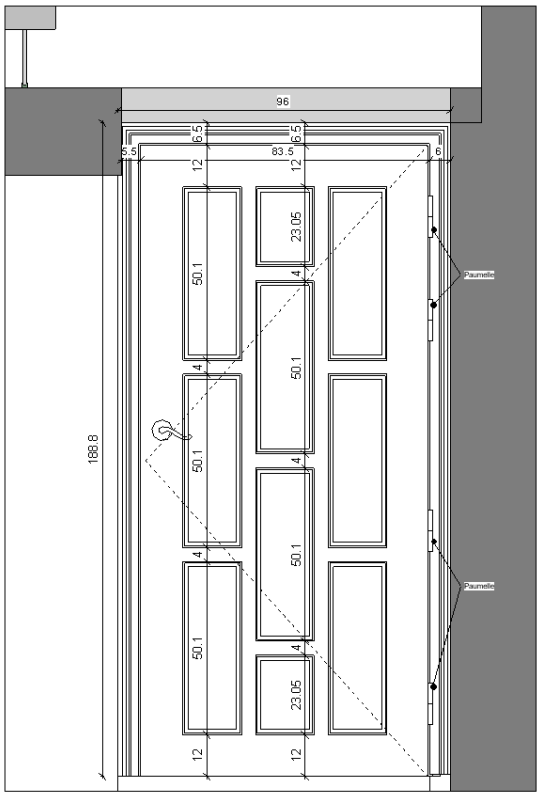
La présence simultanée et documentée de ces réseaux de distribution énergétique prouve matériellement la division de l'immeuble en 5 logements privatifs distincts dès les années 1982, 1992 et 1994. Cette situation de fait, largement antérieure au 1er décembre 1993, établit la régularité de la typologie d'occupation historique. Le présent projet, qui réduit ce nombre de 5 à 4 unités, s'inscrit donc dans une démarche purement qualitative visant à améliorer les normes d'habitabilité.

3. Détails d’exécution de la nouvelle porte vers le local vélo

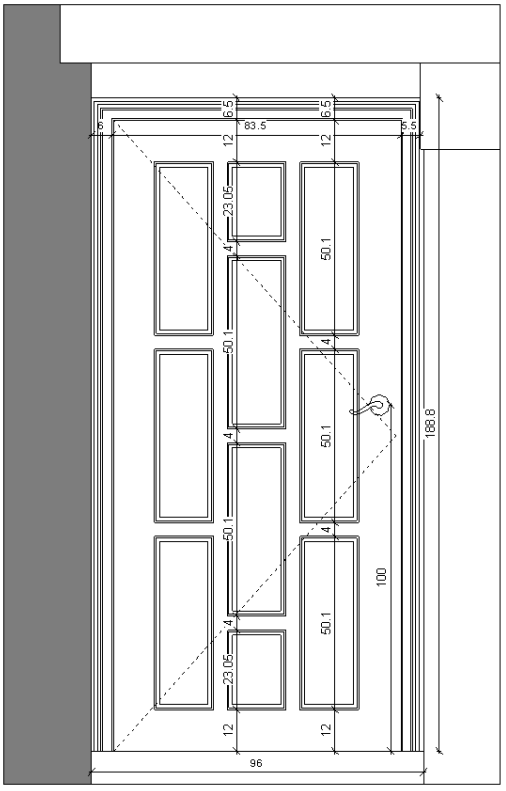
Intervention sur les parties patrimoniales classées : Le projet prévoit la réouverture de la baie permettant l'accès au local vélo depuis le vestibule d'entrée. Cette démarche constitue un élément architectural positif puisqu'elle tend à rétablir la configuration spatiale d'origine du bâtiment.

Étant donné que cette intervention a un impact visuel direct sur le vestibule classé, et en l'absence de documents graphiques d'époque décrivant l'aspect exact de la menuiserie disparue, les détails d'exécution suivront strictement les recommandations de la Direction du Patrimoine Culturel (DPC).

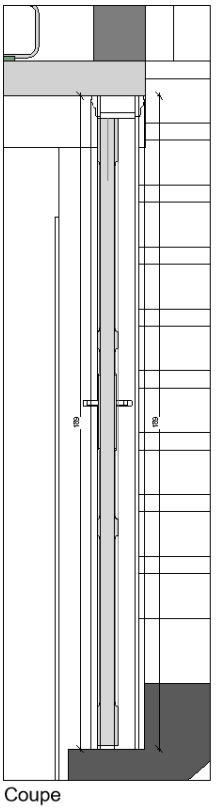
Le modèle retenu pour la fabrication de la nouvelle porte s'inspirera fidèlement des deux anciennes portes palières présentes aux 1er et 2ème étages (portes aujourd'hui murées côté cage d'escalier mais dont la menuiserie est parfaitement conservée et visible depuis les pièces d'eau). Cette approche est la plus adéquate d'un point de vue patrimonial : le dessin et les moulures de ces portes de référence s'harmonisent particulièrement bien avec la face intérieure de la porte d'entrée principale, et leur configuration en entresol est tout à fait similaire à celle de la baie à rouvrir.

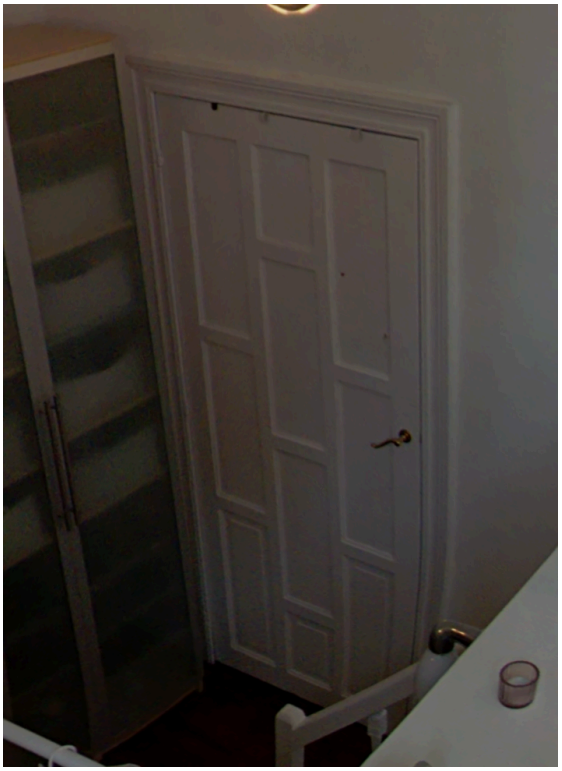


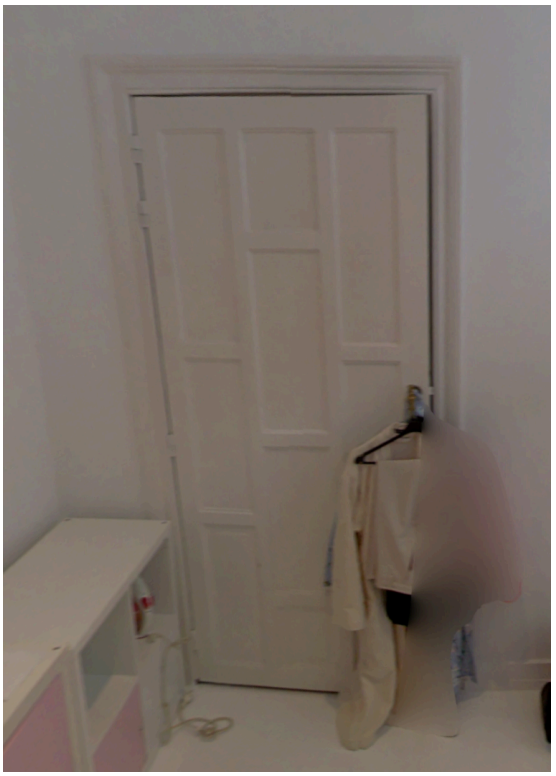
Elevation - Par Local Velo



Elevation - Par Hall d'entree


Coupe







NOTE EXPLICATIVE initiale (Vers. 0.0)

1. Contexte et situation existante

Le présent projet concerne le bien situé au Square Gutenberg, 5 – 1000 Bruxelles. Bien que le bâtiment fasse l'objet d'une exploitation locative de longue date et soit divisé de fait en 5 unités de logement depuis le début les années 1980 (données confirmées par le service de la Population), la présente demande vise à régulariser la situation urbanistique. L'objectif est d'acter le passage du statut de maison unifamiliale à un immeuble de rapport mis en conformité, en réduisant le nombre d'unités pour répondre aux normes actuelles d'habitabilité.

2. Statut patrimonial et respect des éléments classés

L'immeuble situé au Square Gutenberg 5 a été édifié en 1898 par l'architecte Armand Van Waesberghe. Par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 22 avril 1999, les façades, les toitures ainsi que le vestibule d'entrée, y compris ses vitraux d'origine, ont été classés comme ensemble.

Sur le plan architectural, les caractéristiques du bien sont les suivantes :

- **Façade avant :** Elle présente une polychromie de briques gris clair, de briques rouges et de pierre bleue. Le rez-de-chaussée comporte un encadrement en pierre bleue englobant la fenêtre et la cave haute. Les étages supérieurs intègrent une logette trapézoïdale en bois , deux panneaux de sgraffites (l'un à décor floral, l'autre représentant un profil féminin) et deux pilastres latéraux terminés en pinacles de pierre.
- **Vestibule d'entrée :** Les menuiseries intérieures intègrent des vitraux d'origine : un motif floral stylisé sur le dessus de porte , des motifs géométriques sur la double porte séparant le vestibule du couloir et une composition représentant un paysage aquatique sur la baie d'imposte.







Le présent projet de mise en conformité est exécuté sans aucune modification des parties classées qui ont déjà fait l'objet de restauration en accord avec le patrimoine :

- **Enveloppe extérieure :** La façade avant et les toitures restent inchangées. Les châssis, la logette en bois, les ferronneries et la porte d'entrée d'origine sont intégralement préservés dans leur état actuel.
- **Espaces intérieurs classés :** Le vestibule d'entrée et ses vitraux ne font l'objet d'aucune intervention, dépose ou modification technique.
- **Périmètre des travaux :** Les aménagements intérieurs (création du souplex, réouverture de l'ancien passage technique) sont localisés exclusivement dans les volumes privatifs et les circulations secondaires, en dehors de la zone protégée.

Justification relative aux documents patrimoniaux non fournis : Étant donné que le présent projet ne prévoit aucune intervention, modification, ni travaux de restauration sur les parties classées du bâtiment (façade avant, toitures et vestibule), la fourniture de documents spécifiques aux interventions sur le patrimoine n'est pas requise. Par conséquent, et afin de justifier les rubriques laissées vides dans le formulaire de demande, les documents suivants n'ont pas été joints au dossier :

- Note d'intentions ;
- Études préliminaires ;
- Plans comprenant un relevé des éléments architecturaux ou de végétation et les détails d'exécution des interventions ;
- Description des travaux et des techniques.

3. Justification du nombre d'unités par l'historique d'occupation

Les documents fournis par le service Population de la Ville de Bruxelles pour la période 1980-1995 indiquent que le bien a été occupé par plusieurs ménages de façon simultanée. L'analyse des registres mentionne la présence de 5 foyers indépendants, identifiés par le statut de "Chef de ménage" (C).

À titre indicatif, les données démographiques font état de la présence concomitante de 5 chefs de ménage au sein de l'immeuble sur la période 1987-1988. Sur la base de cet historique d'occupation, le présent projet propose de fixer le nombre d'unités à 4, dans le but de mettre l'aménagement intérieur en conformité avec les normes d'habitabilité (antérieures et actuelles).

4. Description des aménagements projetés

Afin de garantir des logements de qualité, le nombre de logements existants de fait a été réduit de 5 à 4 unités. Les travaux d'aménagement et de mise en conformité se déclinent comme suit :

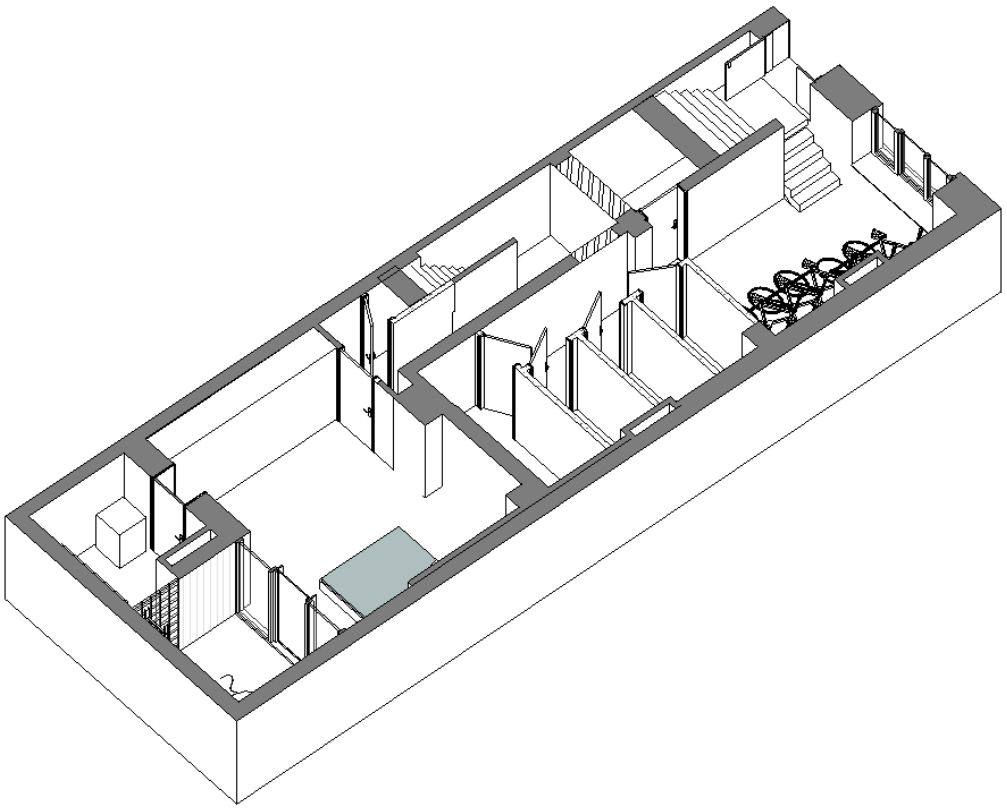
Circulations et espaces communs (Entrée) :

Un ancien passage, qui avait été condamné par le passé, a été rouvert au niveau de la zone d'entrée. Afin de racheter une différence de niveau de 95 cm, un nouvel escalier a été aménagé. Cette réouverture permet de créer une liaison directe et fonctionnelle vers les nouveaux espaces communs : un local vélos, 4 caves (une par logement) et un local compteurs.

Il est à noter que l'état actuel du sol (en terre battue) dans cette zone découle directement d'une intervention lourde d'assainissement (traitement de la mérule) menée en 2024. Ce sinistre avait été causé par une fuite sur le réseau Vivaqua à l'avant du bâtiment, entraînant des infiltrations par la cave à compteurs. Le traitement étant aujourd'hui totalement finalisé, cet espace peut désormais être réaménagé dans le cadre du projet.



Un ancien passage



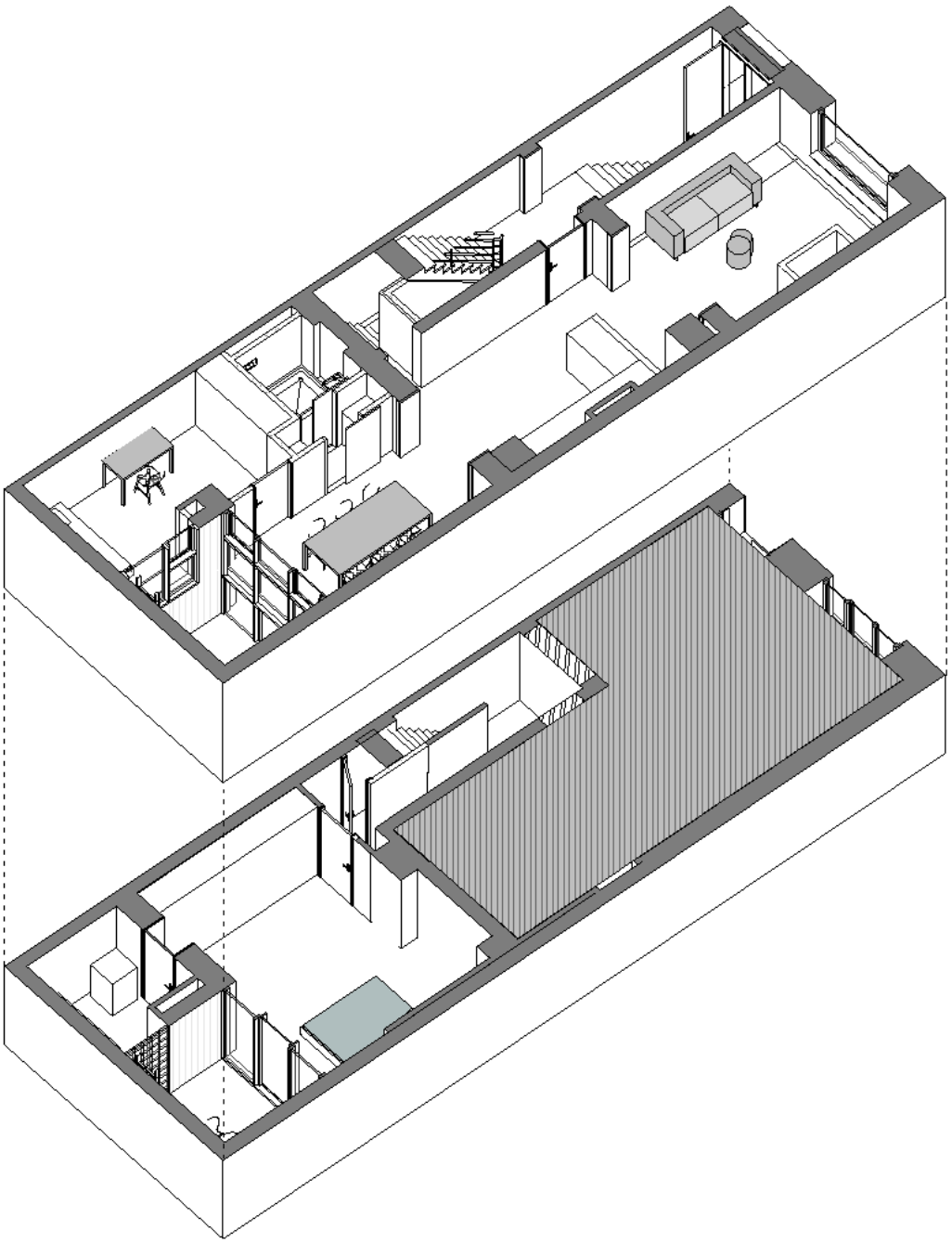
nouveau plan axonométrique du sous-sol

Aménagement technique dans le séjour (Rez-de-chaussée avant) :

Afin de permettre la réouverture de l'ancien passage direct vers le demi sous-sol (vers les caves et le local vélos) tout en garantissant une hauteur libre réglementaire, le plancher du séjour en façade avant du rez-de-chaussée a été localement adapté.

Logement du Rez-de-chaussée / Sous-sol (Souplex) :

Afin de diversifier l'offre de logements au sein de l'immeuble et de proposer un espace de vie vaste et qualitatif, il a été décidé d'associer le rez-de-chaussée au sous-sol pour créer un spacieux appartement de type "souplex" de 2 chambres. L'escalier existant qui descend au sous-sol a été intégré à l'espace privatif de ce logement, le séparant ainsi définitivement des couloirs des parties communes.



nouveau plan axonométrique du souplex

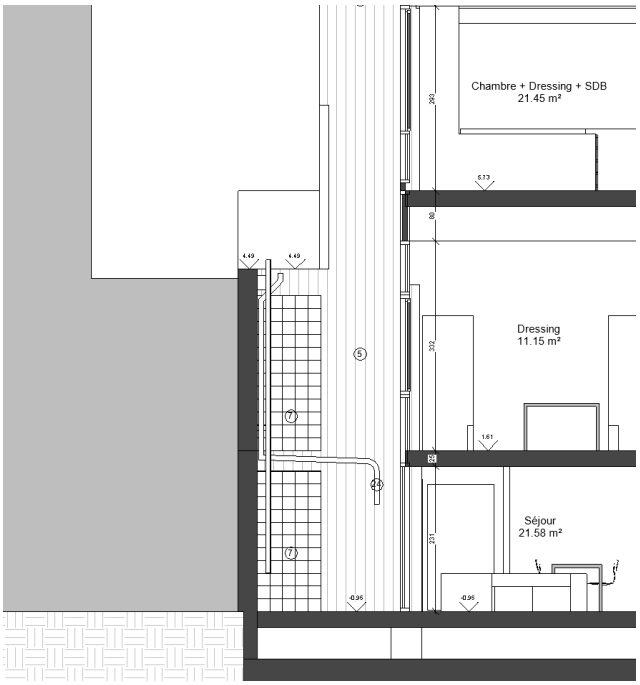
Modifications de la façade arrière (Rez-de-chaussée) :

Afin de diversifier l'offre de logements dans le bâtiment, la disposition des pièces a été modifiée. Le dressing et la salle de bain ont été intervertis afin de créer une chambre supplémentaire. De plus, la zone qui servait initialement de chambre a été réaménagée en salle à manger.

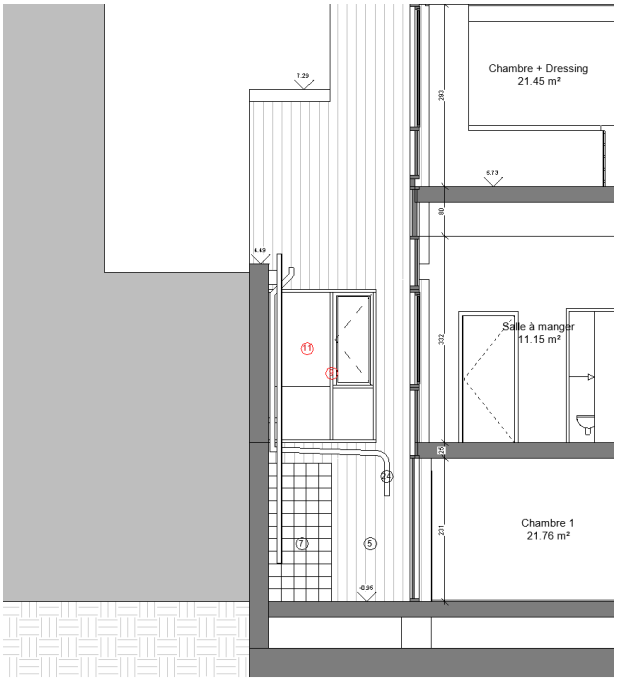
Extension et réaménagement de la façade arrière (1er étage) :

Dans le cadre de la mise en conformité de l'appartement du 1er étage, l'ancien WC situé à l'arrière est agrandi afin d'y aménager une salle de bain. L'ancienne salle de bain est quant à elle décloisonnée pour être affectée en espace ouvert (dressing). Cette intervention permet d'augmenter la surface de l'espace de vie du logement.

Le gabarit de cette extension arrière se situe à une distance d'environ 2,50 mètres de la façade arrière de l'immeuble voisin situé au numéro 55 de la rue Philippe Le Bon. La façade de ce bâtiment voisin étant orientée au Nord, elle ne reçoit pas d'ensoleillement direct mais bénéficie d'une lumière réfléchie. Par conséquent, l'agrandissement projeté n'entraîne pas de perte d'ensoleillement direct pour les occupants du bâtiment contigu.



Existante

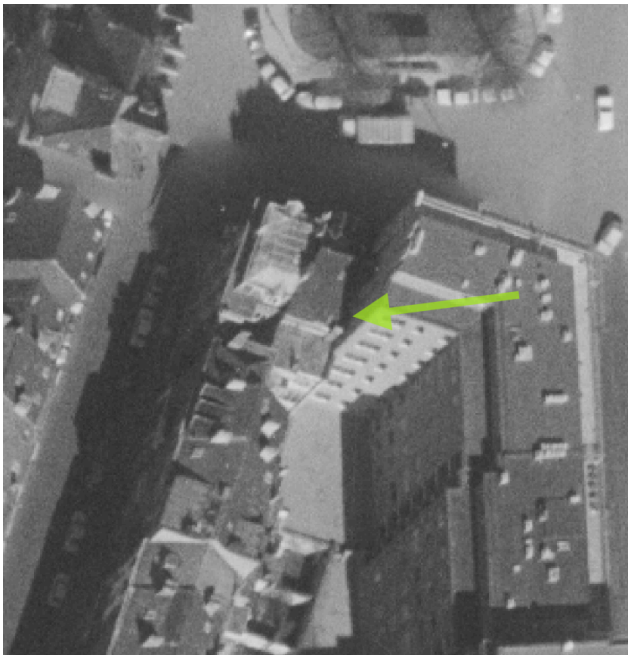


Projetée

5. Régularisation des modifications volumétriques antérieures

La comparaison entre les plans approuvés (situation de droit de 1926) et la situation existante révèle la présence de modifications volumétriques réalisées à l'arrière du bâtiment, pour lesquelles aucun document d'autorisation n'a été retrouvé. Le présent projet inclut la régularisation de ces éléments existants :

- **La lucarne arrière :** L'observation des photographies aériennes historiques indique que la lucarne située sur le versant arrière de la toiture a été ajoutée entre les années 1977 et 1987.

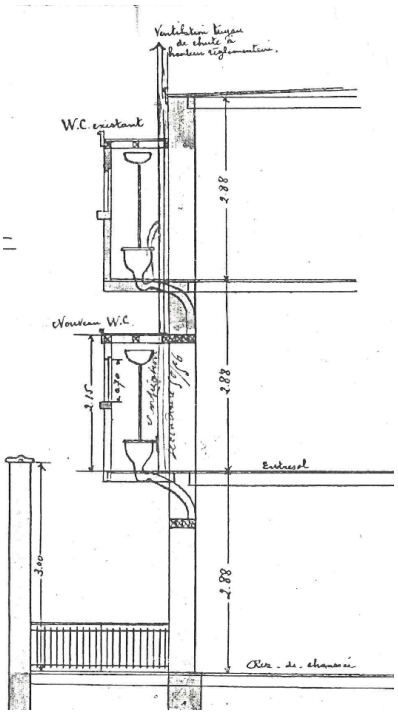


1977

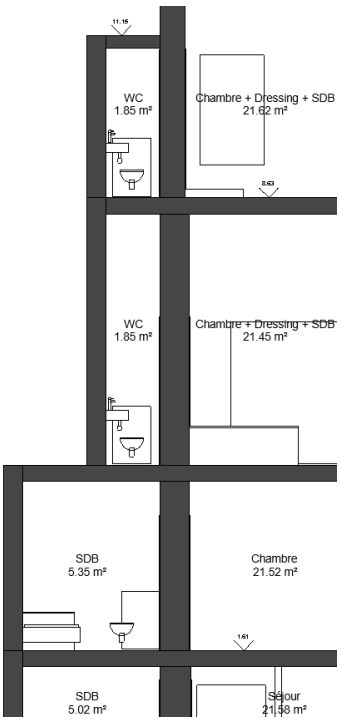


1987

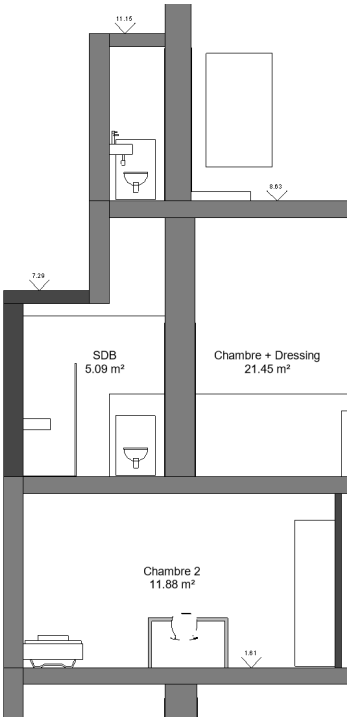
- **L'annexe et les volumes en façade arrière :** Un volume a été ajouté sur la façade arrière. Aux niveaux du sous-sol et du rez-de-chaussée, cette extension abrite actuellement des salles de bain. Au 1er étage, le projet prévoit d'agrandir l'espace du WC actuel pour créer une nouvelle extension dans le prolongement de celle du rez-de-chaussée. Il est important de souligner que ce nouvel ajout ne crée aucune nuisance visuelle ni d'obstruction de la vue pour la propriété voisine située à l'arrière, comme cela peut être vérifié sur les plans (voir Coupe AA). Enfin, au 2ème étage, les murs extérieurs du WC (présent sur les plans de 1926) ont été modifiés et recouverts d'un bardage en bois à pose verticale, aménagement que le projet vient également régulariser.



Plan d'archives 1926

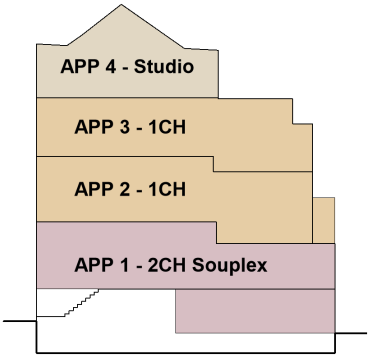


Situation Existante



Situation Projetée

6. Répartition finale des unités de logement



Suite à ces aménagements de mise en conformité, l'immeuble se compose des 4 entités suivantes :

- **Sous-sol / rez-de-chaussée :** 1 appartement "souplex" (2 chambres).
- **1er étage :** 1 appartement (1 chambre).
- **2ème étage :** 1 appartement (1 chambre).
- **3ème étage :** 1 studio.

7. Conclusion

Le présent projet vise la régularisation urbanistique et la mise en conformité de l'immeuble situé au Square Gutenberg 5. Sur la base de l'historique d'occupation documenté, le projet acte la réduction du nombre de logements de 5 à 4 unités afin de répondre aux normes d'habitabilité actuelles de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les aménagements intérieurs prévoient la création d'espaces communs nécessaires (local vélos, local compteurs, caves) et la réorganisation des entités privatives. Le dossier inclut également la régularisation des modifications volumétriques antérieures (lucarne et volumes en façade arrière). L'ensemble de ces interventions est planifié en dehors de la zone protégée, garantissant le maintien et la préservation intégrale des éléments classés du bâtiment (façade avant, toitures et vestibule d'entrée).