

## **NOTE EXPLICATIVE**

(comme demandé au cadre XI de l'Annexe I de la Demande du permis d'Urbanisme)

**Concerne :** Demande de permis d'urbanisme pour la mise en conformité d'un logement duplex au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble situé rue Kerckx 49 à 1050 Ixelles.

*Informations sur le bien et la parcelle :*

**Demandeur :** ASSOCIATION VANDERHAEGEN, représentée par M Xavier VANDERHAEGEN Demandeur

L'ASSOCIATION VANDERHAEGEN est une association de fait regroupant les différents propriétaires suivants :

Les nus propriétaires de l'immeuble sont :

- Mme Virginie VANDERHAEGEN : Sentier Vieille Ferme de Cambrai 10 à 1420 Braine-l'Alleud
- M Gaëtan VANDERHAEGEN : Chaussée de Mont-Saint-Jean 96 à 1420 Braine-l'Alleud
- M Xavier VANDERHAEGEN : Avenue Stuart Merrill 12 à 1190 Forest

L'usufruit de l'immeuble appartient à :

- M Eric VANDERHAEGEN : Avenue des Hospices 186 à 1180 Uccle

**Propriétaires du bien :** voir information ci-dessus.

**Référence cadastrale :** 3<sup>ème</sup> Division Section A parcelle n°113 C 8

### **1. PRESCRIPTIONS PLANOLOGIQUES ET URBANISTIQUES**

- Le bien est situé en zone d'habitation au PRAS.
- Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier car érigé avant 1932.
- Le bien est situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.
- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PPAS.
- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé.
- Le bien n'est pas situé en liseré de noyau commercial.
- Le bien n'est pas situé en zone publicité/enseignes (RRU).
- Le bien n'est pas situé dans une zone et site d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.
- Le bien ne se situe pas le long d'un espace structurant.
- Le bien n'est pas inscrit dans un périmètre de protection des bâtiments classés.
- Le bien n'est pas inscrit dans une zone de revitalisation urbaine.
- Le bien n'est pas situé dans un contrat de quartier.
- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement.
- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription sur cette liste.

### **2. SITUATION EXISTANTE DE DROIT**

#### **2.1 Situation de droit (découlant des permis délivrés et plans cachetés)**

Il n'existe aucun plan de situation de droit au service des archives.

#### **2.2 Situation urbanistique reconnue ou usage licite**

L'objet de la demande concerne uniquement le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> étage. En situation existante de fait, ces étages sont aménagés en un logement duplex.

Un logement peut-être déjà considéré comme régulier au 3<sup>ème</sup> étage, au vu de son ancienneté, notamment la présence de compteur électrique en 1964 et compteur gaz en 1983 (voir pièces en annexe à la note explicative : Historique des compteurs SIBELGA).

### 2.3 Inventaire du patrimoine

Le site Monument.heritage.brussels reprend la description suivante :

*« Maison de style éclectique, de composition asymétrique, signée à droite de la fenêtre du rez-de-chaussée «ALBERT Fr. / ARCHITECTE» et millésimée «Anno 1898» sur le garde-corps du balcon du premier étage. Elle est conçue en ensemble avec l'immeuble d'angle voisin au n°59 rue Wéry, de moindre qualité. Élévation à travées décalées, en briques rouges et rehaussée de nombreux éléments en pierre bleue et blanche. Travée principale marquée aux étages par deux balcons de taille dégressive, à garde-corps en pierre. En travée d'entrée, demi-niveau en attique éclairé par deux baies jumelées. Lucarne percée ultérieurement. Menuiserie d'origine ».*

## 3. MOTIVATION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

---

Le demandeur souhaite introduire un permis d'urbanisme ayant pour objet la mise en conformité du logement duplex installé au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble suite à une mise en demeure qui lui a été adressée le 13 septembre 2024 (voir annexe à la note explicative).

Par ailleurs, dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, il est également prévu des améliorations ayant pour but l'amélioration du confort thermique ainsi que la réduction de la consommation d'énergie, grâce au remplacement des châssis du 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage ainsi que l'isolation de la toiture par l'extérieur (sarking). Plus de détails seront donnés à ce propos au point situation projetée de la présente note.

## 4. SITUATION EXISTANTE DE FAIT

---

### 4.1 Organisation intérieure du 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage

En situation existante de fait, les deux niveaux concernés par la demande sont aménagés comme suit :

- **3<sup>ème</sup> étage** : Hall, W-C séparé, cuisine, séjour, salle-à-manger
- **4<sup>ème</sup> étage** : Chambre avec salle-de-bain.

Le logement est accessible par la cage d'escalier commune de l'immeuble.

Tel qu'expliqué précédemment dans la note explicative, ce logement en duplex existe déjà depuis de nombreuses années, comme le prouve l'historique des compteurs électricité et SIBELGA (compteur électrique en 1964 et compteur gaz en 1893).

La mise en demeure fait état d'un logement non conforme, sans plus de détails.

En situation projetée, il est prévu certaines améliorations intérieures de manière à tendre au bon aménagement des lieux ainsi qu'aux normes actuelles du titre 2 du RRU. Il est cependant à prendre en considération l'antériorité du logement à la réglementation actuelle du RRU, applicable seulement depuis l'an 2000.

Justification :

- La création d'un logement duplex en connectant le 4<sup>ème</sup> étage avec le 3<sup>ème</sup> étage n'a pas augmenté le nombre de logement au sein de l'immeuble par rapport à la situation de droit, et a permis de compléter l'offre de logements en offrant un logement confortable et disposant de toutes les commodités requises de nos jours. L'organisation du logement est cohérente avec les espaces de vies principaux au 3<sup>ème</sup> étage, niveau qui dispose de belles hauteurs sous plafond, tandis que la chambre et la salle-de-bain sont aménagés à l'étage supérieur.

- La création de ce duplex n'a aucun impact pour l'immeuble puisqu'elle s'est fait en conservant les volumes existants. De plus, la trémie d'escalier menant à l'étage supérieur est celle d'origine. Depuis la construction de l'immeuble, il existe donc une connexion entre le 3<sup>ème</sup> étage et le 4<sup>ème</sup> étage. La mise en conformité du logement ne dénature aucunement les lieux.
- Au vu de son ancienneté ce logement duplex s'intègre au sein de l'immeuble mais également au sein du contexte bâti environnant et ne porte aucun préjudice à celui-ci.

## 5. SITUATION PROJETEE

---

### 5.1 Aménagements intérieurs

En situation projetée, il est prévu de conserver un logement duplex au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage.

Le demandeur souhaite conserver l'organisation générale actuelle avec les espaces de vies principaux au 3<sup>ème</sup> étage et l'espace nuit/sanitaire à l'étage et conserver un maximum la structure existante en y apportant cependant certaines améliorations :

- Au 3<sup>ème</sup> étage :
  - Suppression du W-C séparé et intégration de celui-ci au sein de la salle-de-bain à l'étage supérieur de manière à libérer l'espace au 3<sup>ème</sup> étage pour offrir une cuisine de plus grande taille que celle présente en situation existante de fait.
  - Retrait des conduits de cheminées qui ne sont pas utilisés.
  - Placement d'un nouveau velux en façade arrière de manière à atteindre 1/12<sup>ème</sup> d'éclairément naturel pour la pièce salon située à l'arrière.
  - Suppression des portes de manière à faciliter la circulation et l'échange de lumière entre les pièces et création d'une nouvelle entrée au palier inférieur ayant pour but d'offrir un palier d'accès plus pratique et de libérer la zone cuisine au 3<sup>ème</sup> étage.
- Au 4<sup>ème</sup> étage :
  - Aménagement d'une nouvelle salle-de-douche ouverte sur la chambre.
  - Placement de nouveaux velux projetant de manière à atteindre les 1/12 d'éclairément naturel et faciliter l'évacuation en cas d'incendie.

Bien sûr, au regard de l'ancienneté du logement et de la configuration des lieux (l'immeuble ayant été conçu fin du 19<sup>ème</sup> siècle), il n'est pas possible d'atteindre tous les requis du RRU applicable depuis l'an 2000. Nous pouvons cependant soulever que le logement répond majoritairement au Règlement Général sur la Bâtisse de l'Agglomération Bruxelloise de 1975, le logement duplex existant depuis au minimum 1983 comme le prouve le compteur SIBELGA. A noter que la connexion avec le 4<sup>ème</sup> étage a dû toujours existé depuis la création de ce logement puisqu'il s'agit de l'escalier d'origine menant au 2<sup>ème</sup> niveau sous toiture et que cet escalier est situé au centre du 3<sup>ème</sup> étage.

### 5.2 Améliorations à l'enveloppe du 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage

En situation projetée, le demandeur souhaite pouvoir réaliser des travaux d'isolation à l'enveloppe du bâtiment ayant pour but l'amélioration de la performance énergétique, la réduction de la consommation d'énergie de manière à améliorer le score PEB et s'inscrire ainsi dans les objectifs fixés par RENOLUTION.

Les éléments suivants sont prévus :

- **Pour la toiture à versants**, isolation par l'extérieur en panneaux de polyisocyanurate rigide PIR type Recticel Eurorooft d'épaisseur minimum 100mm  $\lambda_d=0,022W/mK$ ,  $R_d=4,50m^2K/W$ .
- **Pour la toiture plate de la lucarne**, isolation par l'extérieur en panneaux d'isolation en mousse en polyisocyanurate rigide PIR, pose collée, type Recticel Eurothane PIR BI4 d'épaisseur minimum 120mm,  $\lambda_d=0,026W/mK$ ,  $R_d=4,60m^2K/W$ .

- **Remplacement du châssis en façade avant** par un châssis en bois mouluré à l'ancienne identique à l'existant, double vitrage, invisivent.
- **Remplacement des 2 châssis en façade arrière** par des châssis en PVC blanc, double vitrage, invisivent.

Vous trouverez dans le dossier PEB, la proposition PEB et dans les plans, le détail avec intégration des amenées d'air de type invisivents pour les châssis en façade avant.

## 6. DEROGATIONS

---

Le projet comporte les dérogations suivantes, qui sont donc sollicitées :

### RRU – Titre II – Chapitre 3 – Article 10 – Eclairage naturel

*« La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher »*

Description :

- Le séjour (salle-à-manger) ne dispose pas de 1/12 d'éclairage naturel.

Justification :

- Nous sommes dans le cas de bâtiment auquel il faut rendre à respecter le RRU, ce qui est le cas ici.
- Les dérogations sont dues principalement à la configuration des lieux et à l'architecture qui date de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. Il serait dommageable de modifier les façades qui dénaturaient celles-ci.
- La salle-à-manger dispose d'une fenêtre bien positionnée au centre ce qui permet un éclairage naturel bien réparti malgré le déficit d'éclairage. Esthétiquement, au niveau de la façade, il serait dommage de rajouter des velux.

### RRU – Titre II – Chapitre 2 – Article 3 – Cuisine

*Selon l'article : « 2° pour la cuisine, 8 m<sup>2</sup> »*

Description :

- La cuisine dispose d'une superficie de 4.9m<sup>2</sup> au lieu des 8m<sup>2</sup> requis.

Justification :

- La cuisine est fonctionnelle malgré le manque de superficie. Le demandeur souhaitait préserver les deux pièces principales au 3<sup>ème</sup> étage qui peuvent être utilisées en tant que salon et salle-à-manger.
- Une cuisine existant déjà avant l'entrée en vigueur du RRU. Le règlement sur la bâtisse d'Ixelles et le règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise de 1975 n'imposait pas de superficie minimum pour les pièces de vie.

### RRU : Titre II - Chapitre 2 - Article 4 – Hauteur sous-plafond

*§ 1. Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond. La hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres. Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher*

Description :

La chambre dispose de 6m<sup>2</sup> à une hauteur de 230cm au lieu de 7.3m<sup>2</sup>

*Justification :*

- La chambre est utilisable malgré la dérogation. Il est prévu deux velux en situation projetée ce qui permet d'améliorer l'habitabilité, dégager les perspectives visuelles et permet qu'il n'y ait pas de sentiment d'exiguïté malgré la dérogation.

#### **RRU : Titre I – Chapitre 2 – Section 1 - Article 4 – Profondeur**

*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. (Fig. 5A)*

*Description :*

Actuellement le profil de toiture est plus profond que le voisin le plus profond (voisin droit). La mise en place de l'isolation va légèrement augmenter cette profondeur de l'épaisseur de l'isolation mise en place.

*Justification :*

- Il s'agit d'une dérogation minime étant donné qu'il s'agit d'une dérogation due à l'épaisseur de l'isolation extérieure mise en place sur les versants de toiture. L'isolation en sarking ne va générer aucun préjudice pour le voisin dû à cet approfondissement de toiture.

#### **RRU : Titre I – Chapitre 2 – Section 1 - Article 6 – Toiture**

*§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ; (Fig. 7A ; 7B) 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (Fig. 8A ; 8B ; 8C ; 8D)*

*Description*

- L'isolation en sarking dépasse le profil de toiture du voisin de référence le plus haut (voisin droit).

*Justification*

- Le dépassement n'entraîne pas de préjudice particulier étant donné qu'il s'agit que la dérogation représente l'épaisseur de l'isolation en sarking. De plus, actuellement il existe déjà un décrochement, les toitures n'étant pas parfaitement alignées.

Fait à Bruxelles, le 12 juin 2025.

**Vincent Cordonnier – Maxime Servais**  
Architectes

**ASSOCIATION VANDERHAEGEN**  
Représentée par M Xavier VANDERHAEGEN  
Demandeur