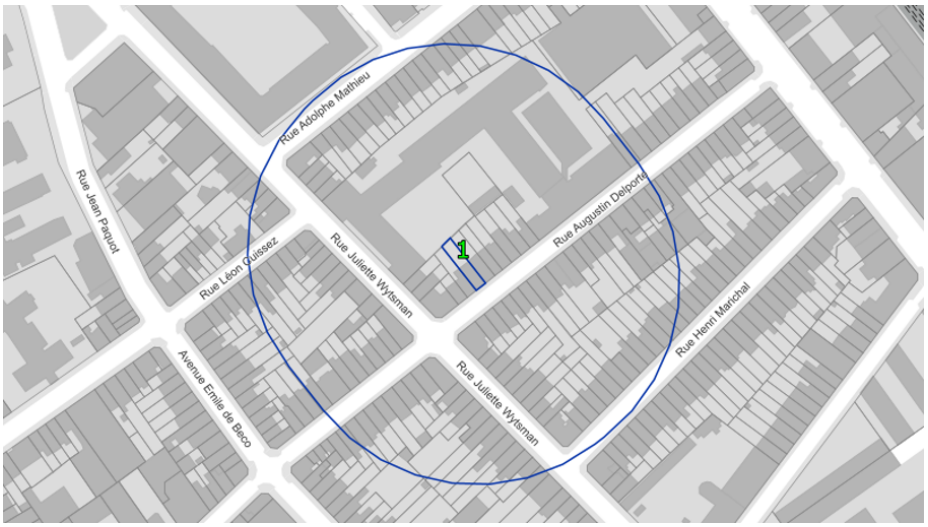
NOTE EXPLICATIVE

1 - Contexte et objet de la demande :
La présente demande vise à régulariser la situation urbanistique du bien sis rue Augustin Delporte 61 à Ixelles, ainsi qu'à autoriser des travaux ponctuels portant sur la toiture et l'enveloppe arrière du bâtiment.

Le bien est affecté en habitation unifamiliale et occupé sous la forme d'une occupation collective. Cette affectation est maintenue. L'usage du bâtiment s'inscrit exclusivement dans un cadre résidentiel, sous la forme d'une habitation unifamiliale comprenant des chambres privatives et des espaces de vie communs, organisés de manière cohérente au sein du bâtiment, sans création de logements distincts ni d'unités autonomes.

L'occupation du bien est compatible tant avec une occupation collective qu'avec une configuration intergénérationnelle de type habitation kangourou. Cette dernière permet une cohabitation au sein d'une même habitation unifamiliale,



reposant sur le partage d'espaces communs et sur une autonomie partielle de certains occupants, sans séparation fonctionnelle complète ni modification de l'affectation urbanistique du bien.

La demande porte sur :
– la régularisation de l'usage du bâtiment en tant qu'habitation unifamiliale à occupation collective et intergénérationnelle ;
– la régularisation d'une terrasse existante située sur la toiture plate du deuxième étage, dont l'emprise nécessite une dérogation aux prescriptions du RRU ;
– l'isolation et la végétalisation de la toiture plate, la partie non occupée par la terrasse étant aménagée en toiture végétalisée dans un objectif d'amélioration environnementale et de gestion des eaux pluviales ;
– l'installation d'une citerne aérienne de récupération des eaux pluviales sur la terrasse du deuxième étage, participant à la limitation des vues vers les propriétés mitoyennes et venant compléter une citerne existante située à l'étage inférieur, en bon état de conservation, d'une capacité estimée à environ 3.000 litres ;
– la mise en place de bacs à plantes en périphérie de la terrasse afin de limiter les vues vers les propriétés mitoyennes et d'améliorer l'intégration paysagère ;
– la création de deux lucarnes en zinc, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière, conformes aux dimensions prévues par le RRU ;
– la réfection complète de la toiture principale, incluant une isolation par l'extérieur de type sarking ;
– l'isolation thermique de la façade arrière en EPS, dans un objectif d'amélioration de la performance énergétique ;
– la création d'une verrière au-dessus de la terrasse du rez-de-chaussée, en façade arrière ;
– l'installation de caloducs en fond de parcelle, intégrés de manière discrète et sans impact sur le volume bâti, dans une démarche d'optimisation énergétique.

La présente démarche fait suite à un avertissement du service communal de l'urbanisme invitant les propriétaires à introduire une demande de régularisation.

L'objectif du projet est de mettre le bien en conformité urbanistique tout en améliorant le confort d'usage, la qualité des espaces communs et la performance énergétique du bâtiment, sans modification significative du gabarit ni altération du caractère architectural existant.

2. Historique du bâtiment et échanges avec l'administration

L'immeuble sis rue Augustin Delporte 61 à Ixelles est une construction mitoyenne caractéristique du tissu urbain ixellois. Il se développe sur trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, comprend des combles ainsi qu'un sous-sol partiellement enterré.

Lors de l'acquisition du bien en 1992, celui-ci était utilisé comme immeuble de rapport comprenant plusieurs unités d'habitation. Cette situation est attestée par différents éléments factuels, notamment la présence de plusieurs compteurs, des informations issues de l'historique de population ainsi que des documents contractuels antérieurs.

Par la suite, le bien a été occupé par les propriétaires actuels en tant qu'habitation unifamiliale. Son usage a ensuite évolué vers une occupation collective, correspondant à une habitation unifamiliale occupée de manière partagée.

En novembre 2024, le service communal de l'urbanisme a adressé un avertissement invitant les propriétaires à clarifier et à régulariser la situation urbanistique du bien. Des échanges ont alors eu lieu avec le service de contrôle urbanistique de la commune d'Ixelles, notamment concernant l'historique de l'occupation du bâtiment.

Dans ce cadre, différents documents ont été rassemblés et transmis à l'administration afin de permettre une analyse complète de la situation, notamment des éléments relatifs à l'historique des occupants, aux équipements techniques du bâtiment et aux documents contractuels disponibles.

Le présent dossier s'inscrit dès lors dans une démarche de régularisation visant à clarifier et à confirmer l'affectation actuelle du bien en tant qu'habitation unifamiliale occupée de manière collective ou intergénérationnelle, tout en intégrant des travaux de rénovation et d'amélioration énergétique.

3. Description de la situation existante :

Le bâtiment présente une organisation spatiale verticale typique du bâti résidentiel ixellois, avec une distribution par niveaux et des pièces majoritairement disposées en enfilade. La structure générale, la volumétrie et l'implantation du bâtiment sont restées inchangées au fil du temps.

L'occupation actuelle correspond à une habitation unifamiliale organisée pour une occupation collective, comprenant cinq chambres privatives réparties aux différents niveaux du bâtiment. L'organisation spatiale ne prévoit aucune autonomie fonctionnelle par étage.

Les espaces de vie communs sont principalement situés :
– au bel étage, où se trouvent la cuisine principale et la salle à manger, en lien direct avec la terrasse arrière du rez-de-chaussée ;
– au deuxième étage, où un séjour commun complémentaire est aménagé, permettant une répartition équilibrée des usages collectifs.

Les chambres sont exclusivement destinées à un usage privatif. Certaines disposent d'un sanitaire privatif ou d'un évier, sans pour autant constituer des unités autonomes. Ces équipements restent accessoires et ne confèrent en aucun cas une autonomie fonctionnelle complète. L'ensemble des fonctions de vie quotidienne est organisé autour des espaces communs partagés.

La présence de deux cuisines s'inscrit dans cette logique d'occupation souple du bâtiment. Outre la cuisine principale située au bel étage, une cuisine secondaire est présente afin de permettre une utilisation différenciée des espaces dans le cadre d'une occupation collective ou intergénérationnelle de type habitation kangourou. Cette configuration ne constitue pas une division en logements distincts : les espaces restent interconnectés et organisés autour d'une habitation unifamiliale unique.

À l'arrière du bâtiment, une toiture plate située au niveau du deuxième étage accueille une terrasse existante, intégrée à l'organisation actuelle des espaces communs. Le bien dispose également d'un jardin en partie arrière ainsi que d'un local vélo commun aménagé au niveau du sous-sol avant.

Aucune extension en façade avant ni en profondeur n'a été réalisée depuis l'acquisition du bien. La volumétrie, les gabarits et l'implantation du bâtiment sont restés inchangés.

4. Description du projet :

Le projet vise à régulariser la situation existante tout en intégrant des interventions ciblées de rénovation et d'amélioration énergétique. Les travaux projetés sont limités, cohérents avec la typologie du bâti existant et ne remettent pas en cause l'affectation résidentielle du bien.

La toiture principale fera l'objet d'une réfection complète comprenant la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur de type sarking. Cette intervention vise à améliorer significativement la performance énergétique du bâtiment sans modification du faîte ni du volume principal. Deux lucarnes en zinc seront créées, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière. Elles respectent les dimensions prescrites par le RRU et s'inscrivent dans le langage architectural du bâti existant.

La toiture plate arrière du deuxième étage accueille une terrasse existante faisant l'objet d'une demande de régularisation. La partie de toiture non occupée par la terrasse sera isolée et aménagée en toiture végétalisée. Des bacs à plantes seront disposés en périphérie afin de limiter les vues vers les propriétés mitoyennes et d'améliorer l'intégration paysagère.

Une citerne aérienne de récupération des eaux pluviales sera installée sur la terrasse du deuxième étage. Elle complète une citerne existante d'une capacité estimée à environ 3.000 litres située à l'étage inférieur et participe à une gestion plus efficiente des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

En façade arrière, l'enveloppe du bâtiment sera isolée thermiquement par la mise en œuvre d'un isolant de type EPS, dans le respect des alignements existants.

Une verrière sera créée au-dessus de la terrasse du rez-de-chaussée. Conçue comme un élément léger, transparent et réversible, elle vise à protéger cet espace extérieur situé dans le prolongement de la cuisine et de la salle à manger du bel étage tout en améliorant l'éclairement naturel des espaces communs.

Enfin, des caloducs seront installés en fond de parcelle. Ces dispositifs techniques sont intégrés de manière discrète, sans impact sur le volume bâti. Une serre de petite dimension est prévue sous ces caloducs, pour un usage accessoire lié à l'occupation résidentielle du bien.

Le projet vise à maintenir une flexibilité d'occupation du bâtiment dans le temps, permettant tant une occupation collective qu'une occupation intergénérationnelle de type habitation kangourou, sans création de logements supplémentaires ni modification de l'affectation urbanistique.

5. Incidences sur le volume et le gabarit :

Les interventions projetées n'entraînent aucune modification significative du volume bâti existant. Le gabarit général du bâtiment, sa hauteur, son implantation et ses proportions restent inchangés.

La création des deux lucarnes entraîne une modification limitée du profil de la toiture, sans impact sur la lecture générale du volume principal. L'isolation de la toiture par l'extérieur de type sarking n'a pas d'incidence significative sur la hauteur totale du bâtiment.

La terrasse existante située sur la toiture plate du deuxième étage ne génère aucune extension volumétrique. Les mesures d'accompagnement prévues contribuent à limiter les incidences visuelles et à améliorer l'intégration du projet.

La verrière projetée en façade arrière est conçue comme un élément léger et transparent, sans impact significatif sur le gabarit ni sur les propriétés mitoyennes.

L'isolation de la façade arrière est réalisée dans le respect des alignements existants. Les caloducs implantés en fond de parcelle constituent des dispositifs techniques discrets, sans nuisance pour les propriétés voisines.

Dans son ensemble, le projet s'inscrit dans une démarche d'amélioration qualitative et environnementale du bâtiment, tout en respectant le bon aménagement des lieux.

6. Conclusion :
La présente demande vise à régulariser la situation urbanistique du bien sis rue Augustin Delporte 61 à Ixelles, en confirmant son affectation exclusivement résidentielle en tant qu'habitation unifamiliale occupée de manière collective ou intergénérationnelle, et en intégrant des travaux ponctuels de rénovation et d'amélioration énergétique.

Le projet ne prévoit aucune création de logements supplémentaires, aucune modification significative du volume bâti ni altération du caractère architectural existant. La configuration du bâtiment, y compris la présence de deux cuisines, s'inscrit dans une logique d'habitation unifamiliale à occupation collective ou de type habitation kangourou, sans création d'unités autonomes et dans le respect de l'unicité du logement au sens urbanistique.

7. Dérogations :
– RRU, Titre II, article 10 – Éclairement naturel
Dérogation sollicitée par la création d'une lucarne en façade avant au R+2, permettant d'augmenter la surface réellement utilisable de la chambre et d'améliorer l'éclairement naturel. La fenêtre en paroi verticale offre une vue directe vers l'extérieur, en remplacement de la situation existante limitée à un Velux, constituant une amélioration globale des conditions d'habitabilité.

– RRU, Titre I, article 4 – Profondeur
Dérogation sollicitée concernant l'emprise de la terrasse existante située sur la toiture plate du R+2. La terrasse s'inscrit dans la volumétrie existante, sans création de volume ni modification du gabarit. La végétalisation de la toiture non occupée et la mise en place de bacs à plantes permettent de limiter les incidences visuelles et d'améliorer l'intégration du projet.

– RRU, Titre I, article 6 – Hauteur
Dérogation sollicitée concernant la légère augmentation de hauteur résultant de l'isolation de la toiture par l'extérieur de type sarking. Cette intervention vise exclusivement à améliorer la performance énergétique du bâtiment et n'entraîne aucune modification du volume bâti ni de la lecture générale du gabarit. L'impact reste limité et s'inscrit dans les tolérances usuelles, tout en respectant la cohérence avec les bâtiments mitoyens.