NOTICE EXPLICATIVE

Rue de la Brasserie n° 11 – Ixelles

1. Objet de la demande et situation existante

La présente demande vise à régulariser des travaux de rénovation réalisés en 2014 au sein d'un immeuble de rapport comprenant trois logements.

La situation de droit connue repose sur un permis d'urbanisme datant de 1905, délivré à l'origine pour une maison unifamiliale.

Toutefois, les propriétaires ont pu établir que, depuis de nombreuses années et antérieurement aux travaux faisant l'objet de la présente demande, l'immeuble était effectivement organisé et occupé en trois logements distincts.

Cette situation a pu être étayée par différents éléments probants, notamment un dossier photographique faisant apparaître trois cuisines et trois salles de bains, la présence de trois compteurs électriques et de trois compteurs de gaz, ainsi que des baux de location et différentes factures de consommation énergétique attestant de l'occupation distincte des trois logements.

Cette configuration a par ailleurs été reconnue par le service de l'Urbanisme de la Commune d'Ixelles, au travers de deux attestations datées respectivement du 11 juillet 2014 et du 24 octobre 2014. Celles-ci confirment la division de l'immeuble selon la répartition suivante :

- rez-de-chaussée et sous-sol : un logement en duplex ;
- premier étage : un logement ;
- deuxième étage et combles : un logement en duplex.

Ces deux attestations sont jointes à la présente demande et permettent d'établir la configuration de l'immeuble en trois unités de logement distinctes, préalablement aux travaux de rénovation réalisés en 2014.

2. Nature des travaux réalisés

Les interventions ont principalement consisté en des travaux de rénovation intérieure réalisés dans le volume existant, sans modification significative du gabarit ni augmentation de la volumétrie du bâtiment.

Lors de ces travaux, l'allège d'une fenêtre située au deuxième étage a été supprimée afin de permettre l'accès à une toiture plate existante, désormais utilisée comme terrasse. Cette intervention n'entraîne aucune création de volume supplémentaire.

La terrasse respecte par ailleurs les dispositions du Code civil relatives aux vues : elle est bordée d'un côté par un mur mitoyen et se situe, de l'autre côté, à plus de 1,90 m de la limite de propriété.

Au rez-de-chaussée, la hauteur sous plafond de la cuisine a été augmentée par la suppression de la petite pièce qui se trouvait à l'entresol, entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Cette intervention améliore sensiblement les qualités spatiales et l'habitabilité du logement, sans modifier l'enveloppe extérieure du bâtiment.

Enfin, une partie de la terrasse du premier étage, qui formait un porte-à-faux au-delà de la façade arrière, a été démolie. Compte tenu de son état de dégradation avancé, cette intervention répondait notamment à des impératifs de sécurité. La partie de terrasse conservée présente une superficie suffisante pour son usage, de sorte qu'il n'a pas été jugé nécessaire de reconstruire la partie supprimée.

Cette terrasse n'apparaît pas sur les plans de la situation de droit, mais son existence antérieure aux travaux est attestée par plusieurs photographies de l'immeuble jointes au dossier. Elle respecte également les dispositions relatives aux vues, étant enclavée entre deux murs d'une hauteur supérieure à 2,00 m.

Dans son ensemble, les travaux réalisés n'ont donc pas modifié l'implantation de l'immeuble et ont essentiellement eu pour objectif d'améliorer le confort, la sécurité et la qualité d'usage des logements existants.

3. Façade à rue et préservation des éléments architecturaux

Au niveau de la façade à rue, celle-ci a été nettoyée et les différents éléments architecturaux et décoratifs présentant un intérêt patrimonial, tels que les ferronneries, boiseries et corniches, ont été conservés et restaurés dans le respect de la composition et du caractère architectural de la façade d'origine.

L'ensemble des châssis a également été remplacé. Avant les travaux, la façade présentait un ensemble hétérogène composé de châssis en bois de différentes couleurs et de châssis en PVC.

Dans le cadre de la rénovation, ceux-ci ont été remplacés par des châssis en bois peints en gris, dont les profils et les subdivisions se rapprochent de ceux des menuiseries d'origine. Cette intervention a permis de retrouver une lecture plus homogène et cohérente de la façade, tout en respectant son caractère architectural.

4. Parties communes et éléments patrimoniaux intérieurs

À l'intérieur de l'immeuble, une attention particulière a également été portée à la conservation des éléments présentant un intérêt patrimonial.

Dans les parties communes et la cage d'escalier, les éléments existants tels que les sols en mosaïque, la porte d'entrée, la porte donnant accès au local vélos, les revêtements muraux en marbre ainsi que la rampe d'escalier en bois et ses fuseaux ont été conservés et restaurés.

À l'intérieur des appartements, en revanche, les éléments patrimoniaux d'origine avaient déjà largement disparu avant l'intervention de 2014. Les différentes phases de transformation successives de l'immeuble avaient notamment entraîné la disparition des anciens parquets, huisseries, cheminées et moulures de plafond.

Les travaux réalisés en 2014 se sont donc inscrits dans une démarche visant à préserver et restaurer les éléments d'origine encore présents, tout en améliorant les performances et le confort des logements.

5. Écart par rapport au RRU

La chambre principale du duplex situé au rez-de-chaussée présente une superficie inférieure d'environ 1 m² à la superficie minimale prescrite par le Règlement Régional d'Urbanisme.

Cet écart demeure toutefois limité et est compensé par les qualités spatiales et les conditions d'habitabilité particulièrement favorables de la pièce.

La chambre s'ouvre largement sur une terrasse privative au moyen d'une baie vitrée de grande dimension. Cette ouverture crée une continuité visuelle directe entre la chambre et l'espace extérieur, augmente la perception du volume et procure un apport généreux en lumière naturelle ainsi qu'une ventilation efficace.

La configuration de la chambre, son ouverture vers l'extérieur et la qualité générale du logement permettent ainsi de maintenir un niveau de confort et d'habitabilité satisfaisant, malgré cet écart ponctuel par rapport à la superficie réglementaire.

Au regard de ces éléments, la dérogation sollicitée porte sur un écart limité d'environ 1 m² et ne compromet ni la qualité d'usage de la chambre, ni son éclairage naturel, ni sa ventilation, ni, plus généralement, les conditions d'habitabilité du logement.