

NOTE EXPLICATIVE

"STAMP 3"

Table des matières

A. INTRODUCTION	3
B. SITUATION DU BIEN & CONTEXTE URBANISTIQUE	3
C. ETAT DES IRREGULARITES OBSERVEES	10
D. DEROGATIONS	14
E. CONCLUSION	17



**Annexe – 01 Photographie de la façade avant – SITUATION DE FAIT*



**Annexe – 02 Vue contexture 3D – extrait Google Maps – SITUATION DE FAIT*

Concerne :

La régularisation d'un studio et de sa terrasse dans les combles dans un immeuble traditionnel moyen (r+3 + combles).

A : Démolition du chien-assis pour le remplacer par un velux UK 04 - 134*98

B : Augmentation de la hauteur du pare-vue à 1m90 depuis le niveau haut de la terrasse pour respecter le code civil.

C : Augmentation de la hauteur des bacs plantés à 1m10, suppression de l'assise et élargissement des bacs à 60cm d'épaisseur (y compris adaptation DEP).

D : Minéralisation ou verdurisation de la toiture plate non-accessible mais visible depuis la terrasse.

E : Nouvelle extraction pour la salle de bain

Adresse du bien :

Rue Léon Jouet, 3 -1050 Ixelles

Cadastré : IXELLES DIV 2 – SECTION B319 - EXPOSANT D00

Identification du demandeur :

Nom du maître de l'ouvrage : Mme Julie van de Put

Adresse : vieille rue du moulin, 151 - 1180 Uccle

TEL : +32 (0)479 76 65 26

Mail : julie@rose-experience.com

Identification de l'architecte :

Nom du bureau : STAMP – ATELIER D'ARCHITECTURE SCRL

Administratrices : CAROLINE RENTIERS & SYLVIA SALE

Adresse : CHAUSSÉE DE WATERLOO 1391 BTE C – 1180 UCCLE

Tel : +32 (0)479 54 99 67 & +32 (0)473 21 23 90

Mail : info@archistamp.com

A.INTRODUCTION

5 mars 2008 (date à confirmer, plusieurs échanges ayant eu lieu sans que nous disposions de l'historique complet – nous vous prions de bien vouloir nous en excuser) :

Un permis d'urbanisme a été introduit par le bureau d'architecture Guy Brolet et Collaborateur, pour le compte de Mlle Iciar De Chavarri, en vue de la régularisation de la transformation du grenier en logement (studio).

Référence du dossier : 2009/179-198/3 (BD).

Plus précisément, la demande portait sur la régularisation de l'aménagement des combles de l'immeuble en logement, incluant :

- la modification du pan arrière de la toiture par la construction de deux larges lucarnes superposées ;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du troisième étage.

Cette demande n'a jamais été menée à son terme. En effet, malgré les recommandations formulées par le Collège des Bourgmestre et Échevins dans un courrier daté du 23 novembre 2012, invitant le demandeur à adapter le projet pour en permettre la régularisation, aucune suite n'a été donnée. Le permis a par conséquent été formellement annulé.

Aujourd'hui, la propriétaire actuelle souhaite procéder à la vente du bien. Elle souhaite, dans ce cadre, régulariser la situation urbanistique avant d'engager les démarches de mise en vente.

B. SITUATION DU BIEN & CONTEXTE URBANISTIQUE

La rue Léon Jouret est une courte artère rectiligne reliant la rue Renier Chalon à la rue Jean-Baptiste Colyns, ouverte dans le cadre du Plan général d'alignement et d'expropriation par zones du quartier Berkendael, sanctionné par l'arrêté royal du 12 juillet 1902. Elle reprend partiellement le tracé de l'ancienne rue Berkendael, qui reliait la chaussée de Waterloo à l'ancien chemin de Saint-Job, disparu lors de la création de l'avenue Brugmann entre 1870 et 1875. Le quartier est principalement occupé par des immeubles à appartements des années 1950-1960 (côté impair) ainsi que par un immeuble de parking (côté pair). Le bâtiment au n°3 est une maison de rapport de style éclectique, conçue en 1910 par l'architecte Jean Dierickx pour le plafonneur Gustave

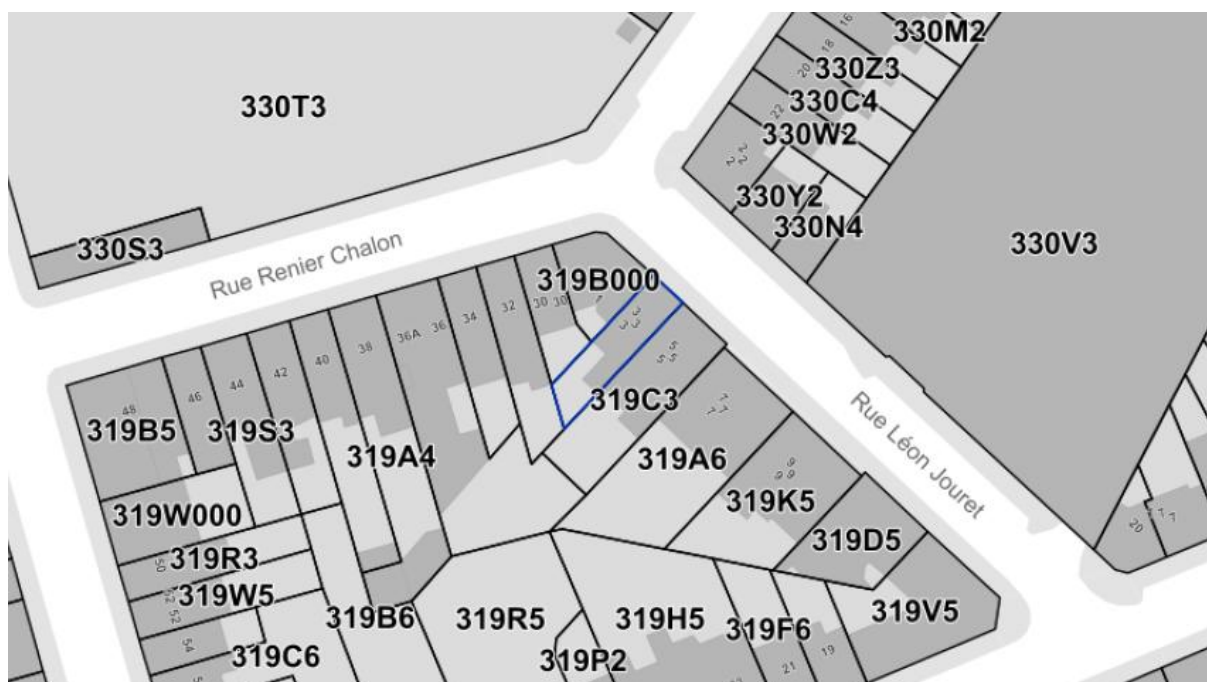
Debroux. Il présente une élévation de quatre niveaux de composition asymétrique, en briques blanches et éléments en pierre bleue, rythmée de bandeaux de briques rouges. Les fenêtres sont sous linteau métallique, et le bâtiment dispose d'un balconnet et d'un balcon à garde-corps en ferronnerie. La menuiserie ancienne est conservée aux premier et dernier étages. Ce bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural depuis le 19 août 2024, en raison de ses intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques.

Plans de situation :



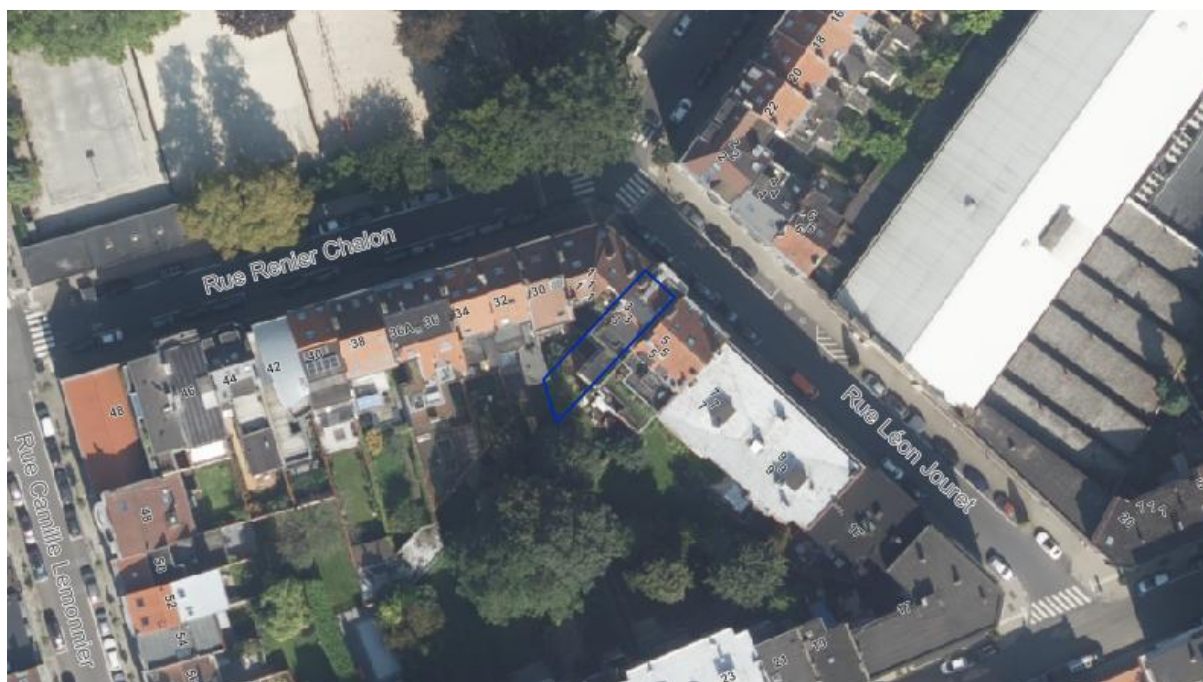
**Annexe – 04 Plan de situation– extrait Brugis – SITUATION DE FAIT*

Plans de cadastre :



**Annexe – 05 Plan cadastrale – extrait Brugis – SITUATION DE FAIT*

Ortho - Vue aérienne:



**Annexe – 06 Vue aérienne – extrait Brugis – SITUATION DE FAIT*

Plan PRAS : Zone zichée

ZICHEE pourrait vouloir dire Zone d'Industrie à Caractère Historique, Économique ou Esthétique Exceptionnel, bien que ce terme ne soit pas standard.



**Annexe – 07 Plan PRAS – extrait Google Maps – SITUATION DE FAIT*



Rue Léon Jouret 3, 2006

Région de Bruxelles-Capitale
INVENTAIRE DU
PATRIMOINE
ARCHITECTURAL

IXELLES

Rue Léon Jouret 3

Typologie(s)

maison ou immeuble de rapport

Intervenant(s)

Jean DIERICKX - architecte - 1910

Statut juridique

Inscrit à l'inventaire légal le 19 août 2024

Styles

Éclectisme

Ce bien présente l'(es) intérêt(s) suivant(s)



Artistique



Esthétique



Historique



Urbanistique

Recherches et rédaction

2005-2007

Id

Urban : 17188

Maison de rapport de style éclectique, conçue par l'architecte J. Dierickx, pour le plafonneur Gustave Debroux, 1910.

Élévation de quatre niveaux de composition asymétrique, en briques blanches et éléments en pierre bleue, rythmée de bandeaux de briques rouges. Fenêtres sous linteau métallique. Balconnet et balcon à garde-corps en ferronnerie. Menuiserie ancienne aux premier et dernier étages. Lucarne ajoutée ultérieurement.

Sources

Archives

ACI/Urb. 198-3.



**Annexe – 09 Vues aérienne 3D avant & arrière – extrait Google Maps – SITUATION DE FAIT*

C. ETAT DES IRREGULARITES OBSERVEES

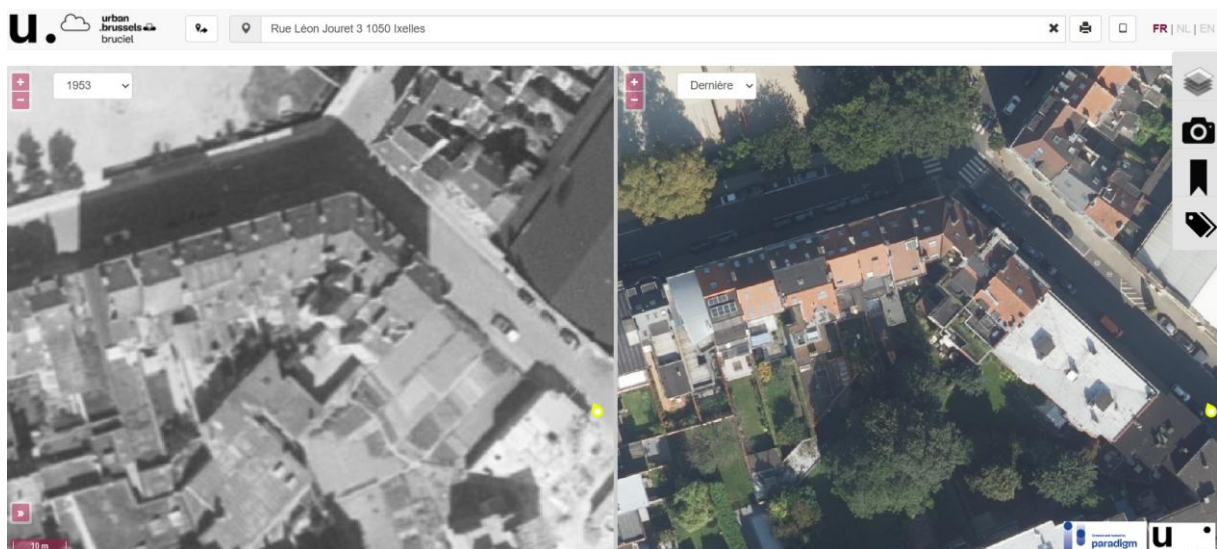
A. Démolition du chien-assis pour le remplacer par un velux UK 04 - 134*98

Le chien-assis situé en façade avant déjà présente en 1953 (elle est visible Buciel - voir pièce jointe)). Il a été conçu dans le respect des dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), notamment la règle des deux tiers applicable aux percements en toiture.

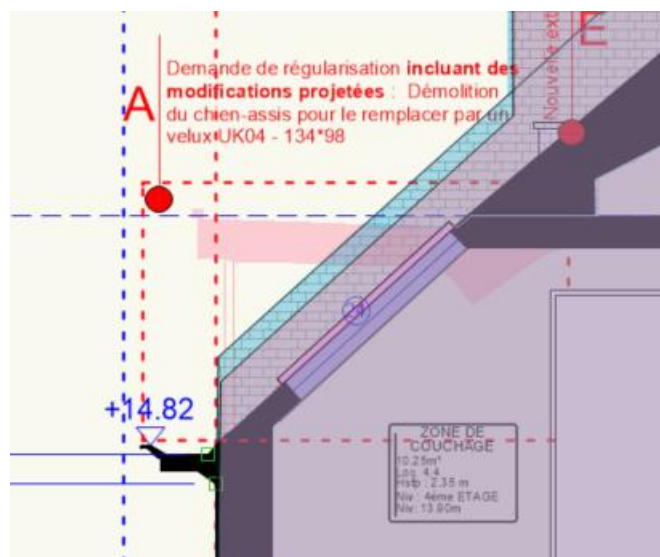
Cependant, cette lucarne pose aujourd'hui problème. En effet, bien qu'il ait été construite il y a plusieurs dizaines d'années – ce qui pourrait théoriquement faire jouer la prescription, il a été réalisée sans demande de permis. Or, depuis, le bâtiment a été inscrit à l'Inventaire du patrimoine architectural en 2024, ce qui renforce les exigences en matière de conformité.

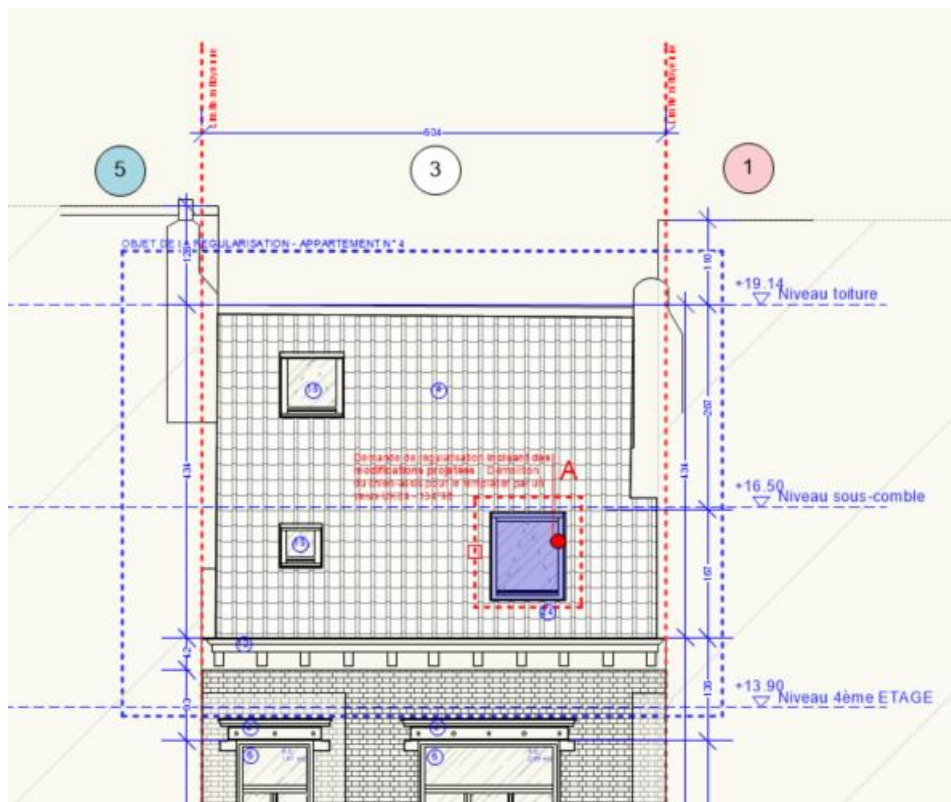
Par ailleurs, une précédente demande de régularisation, qui n'a jamais abouti, proposait déjà la dépose de ce chien-assis au profit d'un remplacement par une fenêtre de toit.

Il est donc désormais prévu de le remplacer par un Velux UK04 (134 x 98 cm) en lieu et place du chien-assis.



*Annexe – 10 Extrait Bruciel preuve de l'existence du chien-assis – SITUATION DE

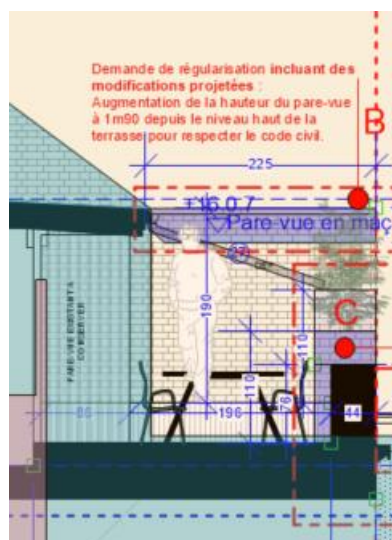




*Annexe – 11 Extraits de plan : intervention A – SITUATION DE FAIT

B. Augmentation de la hauteur du pare-vue à 1m90 depuis le niveau haut de la terrasse pour respecter le code civil.

Un pare-vue en maçonnerie est actuellement en place, permettant d'éviter les vues directes et obliques vers la terrasse voisine. Toutefois, ce pare-vue ne respecte pas la hauteur minimale de 1,90 m imposée par le Code civil lorsqu'on se trouve sur la terrasse haute, en raison de la différence de niveau. En effet, la terrasse présente deux hauteurs distinctes.



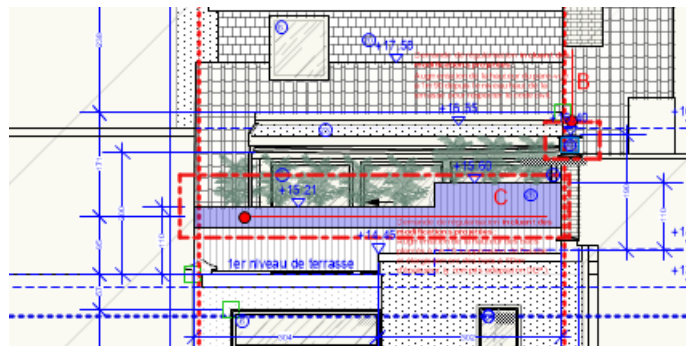
*Annexe – 11 Extrait élévation arrière de la façade arrière – SITUATION PROJETEE

Veillez noter qu'un pare-vue, situé à droite de la terrasse sur une longueur de 86 cm et une hauteur de 2 m, est actuellement en place afin d'assurer l'intimité. Dans la version projetée, ce dispositif est maintenu à sa position actuelle.

C. Augmentation de la hauteur des bacs plantés à 1m10, suppression de l'assise et élargissement des bacs à 60cm d'épaisseur (y compris adaptation DEP).

Actuellement, des bacs plantés font office de garde-corps. Toutefois, ces dispositifs ne respectent ni les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), qui impose une hauteur minimale de 1,10 mètre pour les garde-corps, ni les recommandations formulées dans l'avis de la commission de concertation en date du 23/11/2012 (page 7), dans le cadre d'une demande de permis qui a depuis été abrogée faute de suite. Cet avis prévoyait notamment un recul de 60 cm par rapport au bord de la toiture.

Par ailleurs, la présence d'une assise installée derrière les bacs plantés constitue un facteur de risque important en matière de sécurité. Il va donc de soi que l'ensemble de ces éléments sera supprimé, afin de garantir une sécurisation conforme et continue sur tout le périmètre de la terrasse.

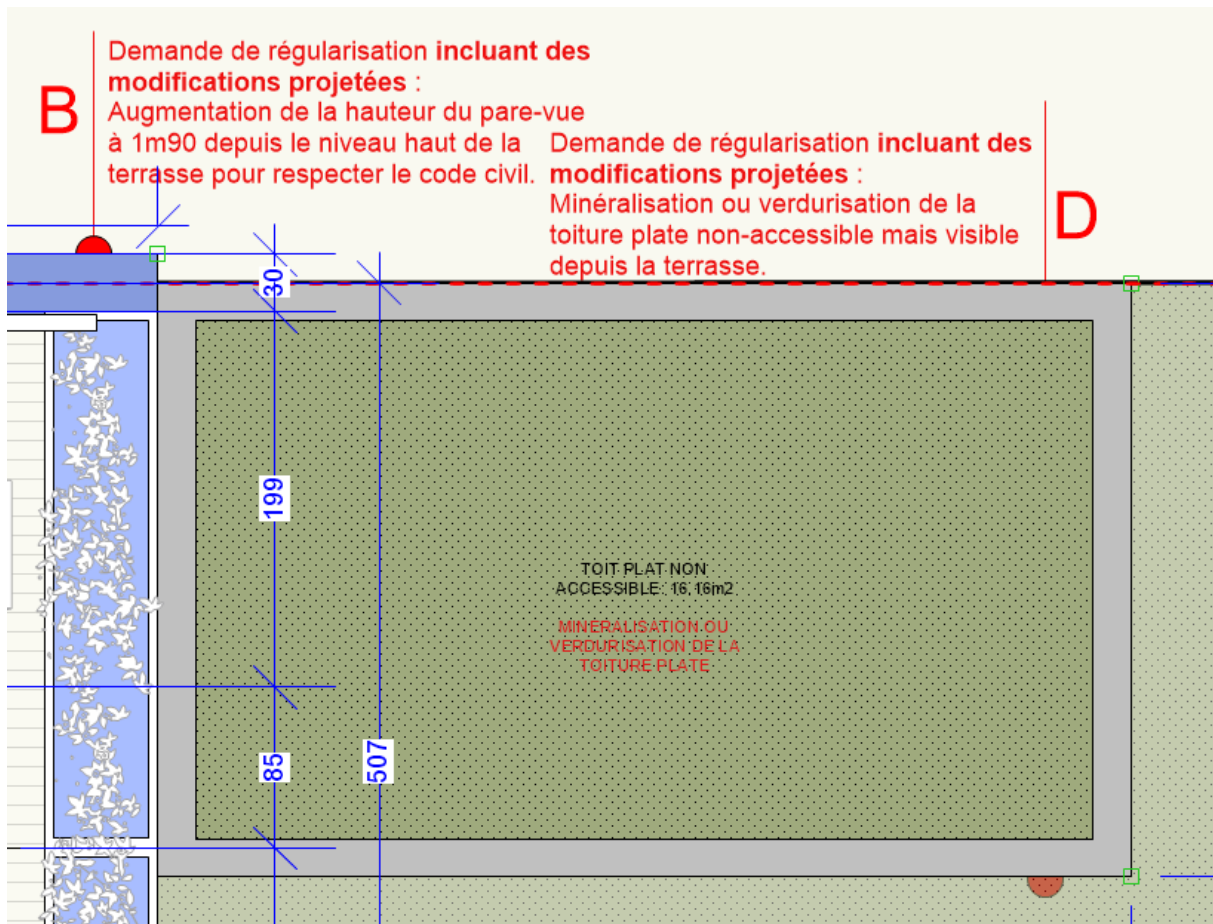


D. Minéralisation ou verdurisation de la toiture plate non-accessible mais visible depuis la terrasse.

Une demande émise lors de la commission de concertation en date du 23/11/2012 portait sur la mise en œuvre d'une finition esthétique sur l'ensemble de la toiture plate inaccessible, au moyen de végétation, graviers ou galets, dans le but d'assurer une intégration visuelle soignée depuis les vues en hauteur.

Cette recommandation vise non seulement à valoriser l'aspect paysager du bâti, mais également à favoriser une continuité esthétique avec l'environnement immédiat. À cet égard, il convient de noter que le voisin situé au n°5 a déjà procédé à l'aménagement végétalisé de sa propre toiture, contribuant ainsi à l'amélioration du cadre de vie urbain.

La mise en œuvre de cette finition esthétique permettrait donc de renforcer l'harmonie architecturale entre les constructions mitoyennes et de répondre positivement aux attentes exprimées dans le cadre de la procédure urbanistique.



E. E. ajout d'un système d'extraction pour la salle de bain

Demande d'ajout d'un système d'extraction pour la salle de bain

Dans le cadre du présent dossier, nous sollicitons l'autorisation de mettre en œuvre une nouvelle extraction mécanique dédiée à la salle de bain, afin d'assurer une ventilation adéquate de cet espace humide.

Cette installation vise à :

- garantir une bonne qualité de l'air intérieur, conformément aux exigences sanitaires minimales ;
- éviter les phénomènes de condensation et les risques de moisissures liés à l'humidité ambiante ;
- améliorer le confort d'usage pour les occupants du logement.

L'extraction sera installée de manière discrète et conforme aux prescriptions urbanistiques, avec un rejet en toiture plate ou en façade arrière, selon la solution la plus appropriée techniquement et esthétiquement.

Cette adaptation constitue une amélioration technique mineure, mais nécessaire, qui ne modifie en rien les volumes bâtis ni l'aspect architectural du bien.




D. DEROGATIONS

1. Eclairage naturel insuffisant (vitrage < 1/5 de la surface)

Exigence RRU :

- 20 % de la surface pour les pièces de vie (séjours, chambres, cuisines, etc.)
- 12 % pour les espaces sous combles

Mise à jour du tableau avec séjour + zone couchage combinés :

Pièce	Superficie (m ²)	Exigence RRU	Surface de vitrage (m ²)	Surface requise (m ²)	Conforme ?
Séjour + zone couchage	28,75 + 10,25 = 39,00	20 %	5,61 (séjour) + 1,31 (couchage) = 6,92	7,80	 Légèrement non
Comble polyvalent (bureau)	18,04	12 %	0,82 (Velux) + 0,74 (fenêtre) = 1,56	2,16	 Non
Salle de bain	6,19	Non soumis	0,37	—	 (toléré)

Conclusion :

- Séjour + couchage combiné : légèrement non conforme (manque 0,88 m² de vitrage).
- Comble polyvalent : non conforme (manque 0,60 m²).
- Salle de bain : OK (non soumise à l'exigence de 20 %).

Dans le cadre de la présente demande de régularisation, nous souhaitons apporter les précisions suivantes concernant l'éclairage naturel des différents espaces :

Séjour et zone de couchage

Le logement étant un studio, le séjour et la zone de couchage forment un espace unique, non cloisonné, devant être considéré comme une seule pièce de vie.

La superficie totale de cet espace est de 39,00 m², soumise à une exigence d'éclairage naturel de 20 %, soit 7,80 m² de surface vitrée requise.

L'apport actuel est de 6,92 m², soit 17,7 %, ce qui constitue une non-conformité très légère.

Cette faible différence n'a aucun impact sur la qualité d'éclairage du studio, dans la mesure où :

- la façade arrière est entièrement vitrée, optimisant l'entrée de lumière naturelle ;
- l'espace bénéficie d'un apport lumineux bien réparti ;
- toute augmentation de la surface vitrée supposerait des modifications lourdes, alors qu'un effort important est déjà consenti à travers la mise en conformité par la suppression du chien-assis en façade avant, engendrant un surcoût non négligeable pour le maître d'ouvrage.

Dans ce contexte, nous sollicitons une dérogation ponctuelle pour cet écart très limité, qui ne nuit aucunement à la qualité de vie dans le logement.

Espace sous combles (4e étage)

L'espace situé sous combles est éclairé naturellement par un Velux (0,82 m²) et une fenêtre verticale (0,74 m²), soit un total de 1,56 m² pour une surface de plancher de 18,04 m². L'exigence de 12 % correspond à une surface vitrée de 2,16 m², non atteinte ici.

Cependant, cet espace ne présente pas les caractéristiques d'une véritable pièce de vie, notamment en raison d'une hauteur sous plafond insuffisante sur une partie significative de la surface.

En ce sens, il ne peut être considéré comme un espace principal au sens du RRU, mais plutôt comme un volume polyvalent, librement exploité par l'occupant selon ses besoins : espace bureau, salle de lecture, zone de rangement, dressing ou encore salle de jeux.

Ce volume, ne doit donc pas faire l'objet d'une exigence d'éclairage réglementaire stricte.

Nous sollicitons également une dérogation pour ce point.

2. Hauteur sous plafond inférieure à la norme

Exigence RRU : Hauteur libre minimale de 2,50 mètres dans toutes les pièces principales

État constaté :

- Séjour oscille entre 2.31 et 2.43 mètres de haut
- La salle de couchage est à 2.43 mètres
- La salle de bain est à 2.43 mètres
- La salle polyvalente sous comble est à 2.02mètres

Écart : entre 7 cm et 19cm en dessous de la hauteur minimale requise pour le séjour, écart de 7cm pour la zone de couchage et de la salle de bain et 48cm d'écart en dessous de la hauteur minimale requise pour la salle polyvalente située sous comble.

Justification :

- Les pièces constituant le studio sont situées dans un volume existant du bâtiment, dont la structure ne permet pas de rehaussement.
- La hauteur reste confortable à l'usage et ne compromet pas la fonctionnalité de l'espace.
- Une rehausse entraînerait des interventions structurelles lourdes et injustifiées au vu de l'usage prévu.

Demande de dérogation – Justification des écarts

ARTICLE 4 – HAUTEUR SOUS PLAFOND

ARTICLE 10 – ECLAIREMENT NATUREL

ECART CODE CIVIL SUR LES VUE DIRECT – (Cfr. ETAT DES IRREGULARITES OBSERVEES Point B)

Le présent bien est un bâtiment existant, anciennement divisé en quatre unités de logement distinctes, configuration qui est connue et reconnue de longue date par les autorités locales comme un immeuble de rapport.

Certains écarts mineurs aux normes réglementaires en matière d'ensoleillement de certaines pièces sont constatés, mais ils doivent être replacés dans leur contexte architectural et historique. Il s'agit ici d'un bâtiment ancien dont la structure ne permet pas une réorganisation conforme aux normes actuelles sans compromettre l'équilibre général ou engager des transformations lourdes et disproportionnées.

Malgré ces écarts, les logements présentent une qualité d'usage tout à fait satisfaisante. Ils disposent chacun d'espaces de vie bien définis, d'un éclairage naturel suffisant dans les pièces principales et de fonctionnalités adaptées à un mode de vie contemporain, notamment par l'intégration d'espaces polyvalents (bureaux, dressings, espace de rangement) dans les combles accessibles qui répondent aux besoins actuels (télétravail, rangement, etc.).

Dès lors, nous sollicitons une dérogation pour les écarts relevés, dans la mesure où la qualité des logements n'est pas remise en question, et que le projet s'inscrit dans une logique de maintien du tissu résidentiel urbain existant, sans création de nouvelles unités.

E. CONCLUSION

Nous nous conformons aux demandes émises par le Collège des Bourgmestre et Échevins dans le courrier daté du 23 novembre 2012, en respectant les recommandations suivantes :

- La suppression de la lucarne en façade avant, remplacée par un Velux positionné sur le versant concerné, conformément aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- La mise en œuvre d'une finition esthétique sur l'ensemble de la toiture plate inaccessible, au moyen de végétation, graviers ou galets, afin d'assurer une intégration visuelle soignée ;
- La terrasse sera implantée avec un recul de 60 cm par rapport au bord de la toiture, ce qui limite sa profondeur maximale à 260 cm, comme demandé ;
- Les dispositions du Code civil relatives aux vues directes et obliques sont rigoureusement respectées, notamment vis-à-vis de la propriété voisine située à gauche.

Nous attirons toutefois l'attention sur un point : la demande visant à "uniformiser l'ensemble de la façade arrière" ne peut raisonnablement être mise à charge d'un seul propriétaire, dès lors qu'il s'agit d'un immeuble en copropriété. Cette recommandation relève d'une approche collective et ne pourra donc être mise en œuvre qu'à l'initiative de l'ensemble des copropriétaires.

L'ensemble du projet tel que présenté aujourd'hui cherche à concilier les exigences réglementaires, les attentes des autorités communales, ainsi que le respect du voisinage et de la cohérence architecturale du bâtiment.

