

CHAUSSÉE DE VLEURGAT, 322 A 1050 Ixelles

NOTE EXPLICATIVE

1	OBJET DE LA DEMANDE	2
2	RÉTROACTES	5
3	JUSTIFICATION DE LA DEMANDE	5
3.1	Contextualisation	5
3.1.1	Châssis et Annexes	5
3.1.1.1	Remplacement des châssis	5
3.1.1.2	Construction des annexes	6
3.1.2	Installation d'un second escalier de secours	7
3.1.3	Suppression d'un logement	7
4	RÉGLEMENTATION APPLICABLE	7
4.1	Régularisation des châssis et des annexes	7
4.1.1	Rappel des règles en vigueur	7
4.1.2	En l'espèce	8
4.1.2.1	PRAS (2001)	8
4.1.2.2	RRU (2006)	9
4.2	Installation d'un second escalier de secours	13
4.3	Suppression d'un logement	13
4.3.1	Rappel des règles	13
4.3.2	En l'espèce	14
4.4	Isolation des façades arrières	14
5	CONCLUSION	14

1 OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur un bien situé Chaussée de Vleurgat 322, 1050 Ixelles, cadastré 7^{ème} division, section B, n° 137 N2 :

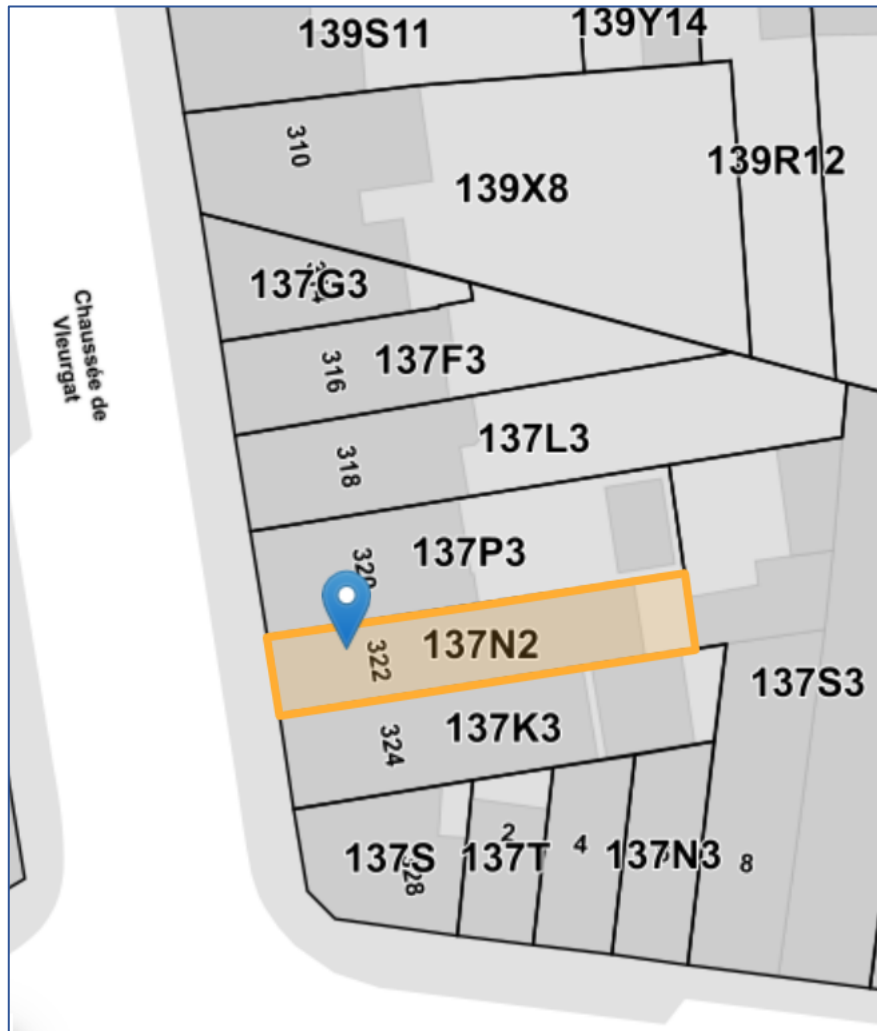


Image - Parcellaire cadastral (source : Brugis)



Image - Vue aérienne des volumes arrière (source [Google Maps](https://www.google.com/maps/))

La présente demande de permis d'urbanisme a pour objet en 1) la régularisation des annexes en arrière de bâtisse, 2) l'installation d'une deuxième sortie de secours en façade arrière, 3) la modification des baies en façade arrière, 4) le changement d'affectation du logement du rez-de-chaussée en bureau, 5) l'aménagement des caves en espaces de rangement privés et locaux communs (vélos, poubelles...) 6) l'isolation des façades arrières 7) changement des châssis en façade avant

2 RETROACTES

Les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés sur le Bien :

- 1905/02/27 : PU pour une annexe à l'arrière ;
- 1928/03/22 : PU pour le rehausse d'un étage sur le bâtiment principal et 2 annexes à l'arrière ;
- 1928/10/22 : PU rehaussement d'une annexe sur l'arrière ;
- 1960/08/19 : PU pour le revêtement en plaquettes de la façade à rue ;
- 2018/08/28 : Rapport de répartition des unités (10 unités : 8 appartements, 1 surface commerciale et 1 entrepôt) ;
- 2019/01/15 : PU pour la transformation d'un rez-de-chaussée commercial.

L'immeuble est actuellement composé de la façon suivante (la division de l'immeuble est régulière (cf. note de conformité urbanistique jointe en annexe) :

- RDC : commerce + 1 bureau (dédié à la location)
- Etage 1 : 2 logements
- Etage 2 : 2 logements
- Etage 3 : 2 logements
- Combles : 1 logement

3 JUSTIFICATION DE LA DEMANDE

3.1 CONTEXTUALISATION



3.1.1 Châssis et Annexes

3.1.1.1 Remplacement des châssis

Les châssis en façade avant ont été modifiés en deux phases.

La première phase a eu lieu en 1992 avec le changement des châssis au premier et deuxième étage. La deuxième phase a eu lieu en 2018 pour le troisième étage. Les châssis d'époque étaient en bois brun foncé et ont été remplacés par des châssis en PVC blanc. Tous ne respectent pas le même design que ceux d'origine mais le choix s'est porté sur du PVC blanc afin d'augmenter les performances énergétiques de cet immeuble et s'harmoniser au mieux au voisinage et respecter le cadre bâti environnant :



Image – photo façade avant

Dès lors, le projet prévoit le remplacement des chassiss en façade avant du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage. Ceux-ci respecteront les divisions initiales et seront en bois comme en situation de droit.

3.1.1.2 Construction des annexes

Les vues Bruciel nous montrent que les annexes ont été construites entre 1977 et 1996 (date exacte inconnue) :



Image – vues aériennes entre 1977 et 1996 (Bruciel)

En ce qui concerne l'annexe du rez-de-chaussée sur 1 niveau (au fond de la parcelle), elle sera également conservée car elle ne dépasse pas l'annexe voisine de droite (ni en longueur, ni en hauteur).

Elle est même en retrait par rapport à celle-ci. Cette annexe située rez-de-chaussée permet d'aménager un espace de bureau qui sera loué de manière indépendante.

En ce qui concerne, les volumes situés au R+1 et R+2 qui ont été construits dans l'interstice de l'annexe existante et de celle du voisin.

Ces annexes ont permis d'améliorer l'habitabilité des studios en arrière de bâtisse et ont peu d'impact sur le voisinage.

En outre, ces annexes permettent aux logements d'être plus spacieux et de se conformer au mieux aux normes d'habitabilité. La partie avant et arrière du bâtiment n'étant pas au même niveau, elles ne communiquent que par la cage d'escalier commune. Il est donc impossible de créer des logements transversants.

La régularisation des annexes est donc également demandée (cf. infra).

3.1.2 Installation d'un second escalier de secours

Un second escalier de secours sera installé en vue de sécuriser davantage l'immeuble au regard des normes incendies.

3.1.3 Suppression du logement au rez-de-chaussée

Le logement du rez-de-chaussée (rez arrière) est supprimé et transformé en un espace bureau.

4 REGLEMENTATION APPLICABLE

4.1 REGULARISATION DES CHASSIS ET DES ANNEXES

4.1.1 Rappel des règles en vigueur

i. Concernant les châssis

Le CoBAT soumet à permis le fait d'« *apporter des transformations à une construction existante, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien; par transformer, on entend la modification intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation, notamment par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'aspect de la construction ou l'emploi d'autres matériaux, même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction existante* »¹.

De plus, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 – déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de Bruxelles Mobilité, de Bruxelles Environnement, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte – dispense le remplacement des châssis à certaines conditions (article 21, 7°).

« 7° le remplacement des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage, pour autant :

- que les formes initiales, en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes, soient maintenues;
- que l'aspect architectural du bâtiment ne soit pas modifié ».

¹ Art. 98, 2° du CoBAT.



ii. Concernant les annexes

Le CoBAT soumet à permis le fait de « *construire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, en ce compris les dispositifs de publicité et les enseignes; par construire et placer des installations fixes, on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré dans celui-ci ou dans une construction existante ou dont l'appui au sol assure la stabilité, et destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé* »².

L'arrêté de dispense du 13 novembre 2008 n'exonère pas la construction d'annexes.

4.1.2 En l'espèce

Quant aux châssis, il s'avère qu'ils ne remplissent pas les conditions pour être dispensés de permis d'urbanisme.

Quant aux annexes, celles-ci ne sont pas non plus dispensées de permis d'urbanisme.

Pour obtenir la régularisation de ces actes et travaux, il convient de démontrer que les châssis et les volumes annexes respectent les dispositions de la réglementation actuellement en vigueur, donc au regard du Plan Régional d'Affectation du Sol et du Règlement Régional d'Urbanisme.

4.1.2.1 PRAS (2001)

Le Bien est situé en zone d'habitation au PRAS :

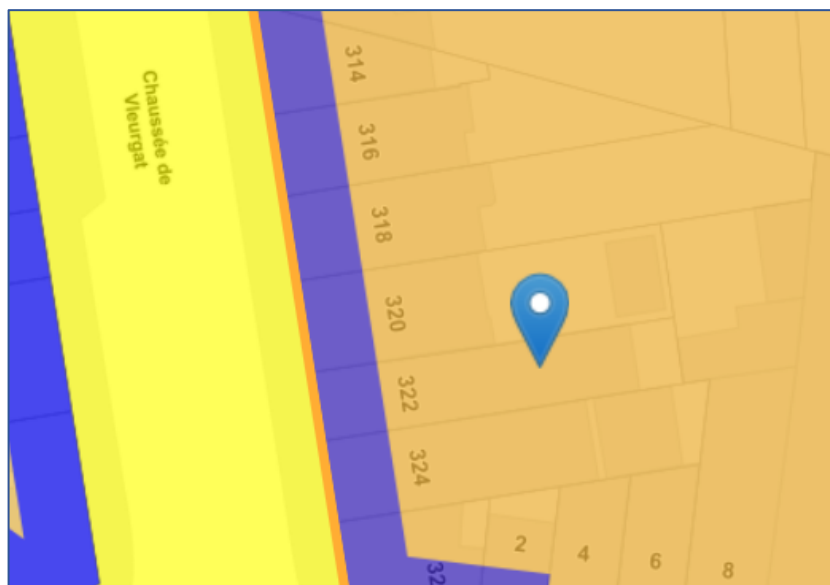


Image – Carte d'affectations du PRAS

La zone d'habitation est affectée aux destinations suivantes :

« 2. Zones d'habitation

² Art. 98, 1° du CoBAT.

2.1. Ces zones sont affectées aux logements.

(...)

2.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 :

1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;

3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

4° la continuité du logement est assurée »

Les actes et travaux ne sont pas contraires à la zone d'habitation du PRAS.

4.1.2.2 RRU (2006)

Actes et travaux	Normes	Conformité
Châssis	/	OK
Annexes	Titre I, article 4 , profondeur de construction	En dérogation (justification voir-ci-dessous)
	Titre I, article 6, §1, al. 3 : Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.	OK pour l'annexe mais par pour l'escalier de secours (justification voir-ci-dessous)
	Titre II, article 3 : Pour les studios situés dans un immeuble neuf ou existant, le local de séjour, cuisine comprise, a une superficie nette minimale de 22 m ²	OK



	Titre II, article 4 : la hauteur sous plafond des locaux habitables est de minimum 2,50m ; celle des locaux habitables dans les combles est de 2,30m sur au moins la moitié de la superficie du local ; celle des dégagements et des locaux non-habituables est de minimum 2,20m	OK
	Titre II, article 8 : Un sas avec deux portes doit séparer le WC des locaux habitables (sauf la chambre), à moins qu'il ne s'agisse d'un logement à locaux habitables non différenciés tel qu'un studio	OK
	Titre II, article 10 : la superficie nette éclairante est de minimum 1/5 de la superficie plancher – portée à 1/12 pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture	En dérogation pour les studios 2 et 4 (justification voir-ci-dessous)

Justification des dérogations :

En ce qui concerne la profondeur des constructions, force est de constater que l'extension du rez-de-chaussée dépasse les 3/4 de la parcelle et dépasse de plus de 3 mètres le bâtiment du voisin à gauche, le numéro 320.

Cependant, elle est construite sur un seul niveau, ce qui signifie qu'elle n'a aucun impact sur le voisinage en termes de perte de luminosité.

Il est également important de noter que la construction voisine autorisée en 2019, au numéro 324, est en réalité plus profonde de 70 centimètres (voir photo ci-dessous). De plus, le voisin à gauche possède une extension située à l'arrière de la parcelle, encore plus éloignée que celle faisant l'objet de la demande.





Image – Vue aérienne (Google Streetview)

Enfin, le bâtiment est situé dans un périmètre très proche de l'angle formé par la chaussée de Vleurgat et la rue Général Patton. Chaque parcelle à cet endroit dans le quartier présente des annexes de profondeur similaire, parfois même plus élevée que celle faisant l'objet de la demande. Afin d'améliorer sa qualité visuelle en intérieur d'îlot, la toiture de cette annexe sera végétalisée.

Pour ces motifs, la dérogation au titre 1^{er}, article 4 du RRU doit être accordée.

En ce qui concerne la hauteur des constructions, force est de constater que l'escalier de secours dépasser de plus de 3m les constructions voisines. Cela est intrinsèquement lié au fait qu'il doit desservir les 3 niveaux de logement.

Situé au centre de la façade, il aura cependant peu d'impact sur les propriétés voisines et ne pourra être utilisé par les occupants que comme escalier de secours. En aucun cas, il ne sera utilisé comme terrasse ou moyen de sortie quotidienne. Il n'y aura donc aucune nuisance pour l'intérieur d'îlot.

Pour ces motifs, la dérogation au titre 1^{er}, article 6 du RRU doit être accordée

En ce qui concerne le titre II du RRU, l'article premier stipule que, pour les constructions existantes, les normes d'habitabilité s'appliquent notamment aux actes et travaux qui impliquent la modification d'une caractéristique des logements (tels que la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, la modification du nombre de logements ou encore la modification des destinations ou de leur répartition, ou une modification de l'habitabilité).

Dans ce cas, le logement doit tendre au respect de la norme. En effet, l'objectif voulu par le Gouvernement est exprimé comme suit dans le titre II du RRU (en page 6) :

« L'objectif du Titre II est de veiller au respect des normes d'habitabilité des logements. Il s'applique cependant de manière modulable aux immeubles existants dans la mesure où il peut ne pas être possible pour tous les actes et travaux apportés à un immeuble existant de respecter les normes prescrites. »

Par la présente demande, les dérogations au RRU titre 2 sollicitées pour les logements dont les constructions annexes ont un impact sur leur habitabilité (studios 1, 3 et 5). Les autres studios (2,4, 6 et 7) ne sont pas concernés par la présente demande de permis.

Il va de soi que les actes et travaux opérés tendent vers les normes du RRU.

Tous les studios ont la surface requise de minimum 22m² et ont été entièrement rénovés.

Une attention particulière a été apportée pour améliorer la situation existante. Ainsi les baies des studios 1, 3 et 5 seront agrandies afin de respecter le minimum de surface nette éclairante requis. Si les studios 2 et 4 sont en dérogation en termes d'éclairage naturel, cela reste faible. Revoir les châssis en façade irait à l'encontre de l'harmonie de la façade visible depuis la rue.

Les studios restent tout de même lumineux.



Images – Intérieur des studios

Pour ces motifs, la dérogation au titre II', article 10 du RRU doit être accordée.

La hauteur sous-plafond de la pièce cuisine du studio 3 sera remonté afin d'atteindre les 2m50 requis.

Un local poubelle et un local vélo sont aménagés en cave tout comme des espaces de rangements privatifs.

4.2 INSTALLATION D'UN SECOND ESCALIER DE SECOURS

Le second escalier de secours veillera au respect des prescriptions de l'Arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.

Le projet sera conforme à l'Arrêté royal du 7 juillet 1994 ainsi qu'au code civil en terme de servitude de vue.

En effet il est situé à plus d'1m90 des limites mitoyennes.

Il est accessible directement depuis chacun des studios arrières et permet de descendre dans le jardin arrière.

4.3 SUPPRESSION D'UN LOGEMENT

4.3.1 Rappel des règles

L'article 98, §1, 5° et 12° du du CoBAT stipule que nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable, écrit et exprès délivré conformément aux dispositions du présent Code :

« 5° modifier, même sans travaux, pour tout ou partie d'un bien bâti ou non bâti :
a) sa destination, c'est-à-dire la fonction à laquelle le bien doit être employée d'après le permis de bâtir ou d'urbanisme y relatif. A défaut de permis ou d'informations à ce sujet dans le permis, la destination s'entend de l'affectation donnée au bien par les plans auxquels le titre II du Code confère une valeur réglementaire.

(...)

12° modifier le nombre de logements dans une construction existante. »

Le PRAS stipule, en sa prescription 0.12, 9° que :

« 0.12. La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées (...) en zone d'habitation (...) qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

(...)

7° permettre, au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial »

Il stipule en sa prescription 2.2 qu'en zone d'habitation :

« Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble. »



4.3.2 En l'espèce

La suppression du logement du rez-de-chaussée, en liséré de noyau commercial, permettra l'extension de l'utilisation du rez-de-chaussée commercial (restaurant), déjà existant et dument autorisé. Les travaux seront donc conformes au PRAS.

+ 52m² affectés au bureau qui bénéficie d'un accès à l'extérieur.

La création d'un bureau est plus en adéquation avec la situation. En effet, un logement situé au même niveau que le restaurant existant n'est pas une solution envisageable. La présence d'un bureau à cet emplacement est compatible avec l'habitation car le rez-de-chaussée est partiellement affecté au commerce depuis de nombreuses années et la « cohabitation » avec les locataires a toujours été paisible.

Pour ces raisons, la suppression du logement pour la création du bureau au rez-de-chaussée doit être accordée.

4.4 ISOLATION DES FAÇADES ARRIERES

Le projet prévoit l'isolation totale des façades arrière de l'édifice, incluant l'application de 12 cm d'isolant et la pose de crépi pour la finition. L'objectif principal est d'améliorer significativement la qualité énergétique du bâtiment, conformément au règlement en vigueur et aux normes PEB. En raison de la proximité immédiate de certaines façades avec la propriété voisine (à gauche), l'isolation de ces parties sera réalisée de l'intérieur pour éviter tout empiètement. Cette approche permet de respecter les limites de propriété tout en garantissant une isolation efficace. Les travaux seront exécutés dans le strict respect des normes PEB, assurant une qualité irréprochable de l'isolation et de la finition, et conduisant à une amélioration notable de la performance énergétique du bâtiment.

5 CONCLUSION

Au vu de tout ce qui précède, les actes et travaux (en ce compris de régularisation) sollicités peuvent être autorisés.

