

# **COMMUNE D'IXELLES - GEMEENTE ELSENE**

## **COMMISSION DE CONCERTATION DU MERCREDI 18 JANVIER 2012 - SEANCE N° 349** **OVERLEGCOMMISSIE VAN WOENSDAG 18 JANUARI 2012 - ZITTING N° 349**

### **PRESENTS - AANWEZIG :**

#### **Membres avec droit de vote - Leden met stemrecht :**

##### **COMMUNE D'IXELLES - GEMEENTE ELSENE :**

**Mme N. GILSON, Présidente (objets 1, 2, 15 à 19, 24, 25)**

**M. F. LETENRE**

**Mme P. CARDINAL**

**M. M. LINDELAUF (objet 13)**

**Mme V. MINNE (objets 3, 4)**

**Mme A. COPPIETERS (objets 7 à 10)**

**Mme S. BEN HSSAIN (objets 20 à 23)**

##### **A.A.T.L.-D.U. - B.R.O.H.-D.S. :**

**Mme V. HENRY, Présidente f.f. pour les objets 3 à 14, 20 à 23**

##### **A.A.T.L.-D.M.S. - B.R.O.H.-D.M.L. :**

**Mevr. O. GOOSSENS (objets 1 à 24)**

##### **I.B.G.E. - B.I.M. :**

**Mme V. DESPEER (objets 1 à 24)**

##### **S.D.R.B. - G.O.M.B. :**

**Mme V. DECHAMPS (objets 14 à 25)**

### **Secrétariat - Secretariaat :**

M. F. LETENRE, Secrétaire

Mme P. CARDINAL, Secrétaire adjoint

### **Autres participants - Andere deelnemers :**

##### **COMMUNE D'IXELLES - GEMEENTE ELSENE :**

**Mme S. BEN HSSAIN, Service Urbanisme (objets 20 à 25)**

**Mme A. COPPIETERS, Service Urbanisme (objets 7 à 10, 18)**

**Mme V. MINNE, Service Urbanisme (objets 1 à 6)**

**Mme A. ODEKERKEN, Cabinet de l'Echevine de l'Urbanisme (objets 14, 15)**

**Mme D. VERISSIMO, Service Urbanisme**

\*\*\*\*\*

## ORDRE DU JOUR – AGENDA :

|  |  |
|--|--|
| <b>1<sup>er</sup> objet : Rue d'Alsace-Lorraine de 16 à 16a - permis d'urbanisme - 2012/385-14/16-16A</b><br>09:00<br><b>(FF/VM)</b> | - construire des lucarnes sur les versants avant et arrière du bâtiment principal afin d'aménager les combles en deux appartements et construire des lucarnes sur le versant avant du bâtiment arrière ainsi qu'une terrasse à l'arrière du bâtiment afin d'aménager deux appartements   |
| <b>2<sup>e</sup> objet : Rue Ernest Solvay 24 - permis d'urbanisme - 2012/321-118/24 (SBO/VM)</b><br>09:30                           | - remplacer la vitrine du commerce par un châssis à guillotine   |
| <b>3<sup>e</sup> objet : Chaussée de Vleurgat 267 - permis d'urbanisme - 2012/379-312/267 (FF/VM)</b><br>09:45                       | - transformation d'une maison unifamiliale avec démolition et reconstruction d'annexes afin d'y aménager deux duplex   |
| <b>4<sup>e</sup> ontwerp : Malibransstraat van 2 tot 14 – stedenbouwkundige vergunning - 2012/482-221/2-14 (SBO/VM)</b><br>10:00     | - wijzigen van de etalages van de commerciële benedenverdieping  |
| <b>5<sup>e</sup> objet : Rue du Trône 62 - permis d'urbanisme - 2012/412-291/62 (LVD/VM)</b><br>10:15                                | - aménager un bar à vin dans une partie de la zone commerciale et placer 7 enseignes   |
| <b>6<sup>e</sup> objet : Chaussée d'Ixelles 236 - permis d'urbanisme - 2012/355-171/236 (SBO/VM)</b><br>10:20                        | - transformer l'immeuble notamment en construisant des extensions, des lucarnes et une terrasse afin d'aménager trois logements aux étages ainsi que mettre en conformité la couverture partielle de la zone de cours et jardins   |
| <b>7<sup>e</sup> objet : Rue des Drapiers 50 - permis d'urbanisme - 2012/223-102/50 (SBO/AC)</b><br>10:30                            | - aménager une terrasse sur le toit de l'immeuble avec rehausse du mur mitoyen gauche  |
| <b>8<sup>e</sup> objet : Rue Alphonse Renard 73 - permis d'urbanisme - 2012/431-13/73 (SBO/AC)</b><br>10:45                          | - régulariser la construction d'un chien-assis dans la toiture arrière et l'agrandissement de la mezzanine dans les combles pour créer une chambre ainsi que la construction d'une véranda sur une partie de terrasse arrière du 4 <sup>ème</sup> étage  |
| <b>9<sup>e</sup> : Avenue de l'Hippodrome 157 - permis d'urbanisme - 2012/319-168/157 (FF/AC)</b><br>11:00                           | - étendre le rez-de-chaussée arrière et construire un abri de jardin en fond de parcelle   |
| <b>10<sup>e</sup> objet : Rue Américaine 93 - permis d'urbanisme - 2012/451-16/93 (LVD/AC)</b><br>11:30                              | - peindre le rez-de-chaussée de la façade commerciale en noir  |
| <b>11<sup>e</sup> objet : Rue Edmond Picard 13 - permis d'urbanisme - 2012/398-106/13 (FF/PC)</b><br>11:45                           | - étendre le deuxième étage d'une maison unifamiliale, aménager des terrasses et construire une lucarne  |
| <b>12<sup>e</sup> objet : Chaussée de Boondaal 160 - permis d'urbanisme - 2012/260-41/160 (LVD/PC)</b><br>12:00                      | - transformer une maison de rapport avec modification de volume et nouvelle répartition des logements et changer l'affectation d'un studio en bureau (plans modificatifs)  |
| <b>13<sup>e</sup> objet : Square de Meeûs 8 - permis d'environnement de classe I A – renouvellement (MLI)</b><br>12:15               | - Exploitation d'un immeuble comprenant des batteries stationnaires (28.800 VAh), des installations de combustion (3 x 2.060 kW), un générateur d'électricité (920 kVA), deux fours électriques (2 x 38 kW), un dépôt de liquides inflammables dont le point d'éclair est supérieur à 21° C mais ne dépasse pas 55° C (129 litres), des installations de refroidissement, réfrigération (2 x 300 kW et 2 x 500 kW), des transformateurs statiques (4 x 800 kVA), des ventilateurs et des garages, emplacements couverts (429 véhicules). |
| <b>14<sup>e</sup> objet : Chaussée d'Ixelles 38 - permis d'urbanisme - 2012/389-171/38 (LVD/PC)</b><br>14:00                         | - transformer un rez-de-chaussée commercial et le premier étage avec modification des annexes et de la façade et placement d'enseigne, aménager un logement au deuxième étage et combles et construire une terrasse  |
| <b>15<sup>e</sup> objet : Chaussée de Vleurgat 55/Rue Gachard 36 - permis de lotir - (2012/267-312/55 (FF/PC)</b><br>14:30           | - lotir une partie d'un terrain (lot unique en vue de construire un immeuble : rue Gachard 36)   |
| <b>16<sup>e</sup> objet : Avenue de la Couronne 584 - permis d'urbanisme - 2012/413-80/584 (LVD/VGS)</b><br>15:00                    | - régulariser une terrasse suspendue au 3 <sup>ème</sup> étage arrière d'un immeuble à appartements  |
| <b>17<sup>e</sup> objet : Rue Henri Marichal de 13 à 15 - permis d'urbanisme - 2012/364-167/13-15 (FF/VGS)</b><br>15:15              | - construire une rehausse de deux étages pour y aménager un duplex dans un immeuble à deux appartements  |
| <b>18<sup>e</sup> objet : Rue Marie-Henriette 90 - permis d'urbanisme - 2012/390-224/90 (SBO/SB)</b><br>15:30                        | - construire une maison unifamiliale   |
| <b>19<sup>e</sup> objet : Rue Gachard 22 - permis d'urbanisme - 2012/391-141/22 (LVD/SB)</b><br>15:45                                | - construire une lucarne sur le pan arrière de la toiture, réaménager la maison unifamiliale et aménager une terrasse en façade arrière  |
| <b>20<sup>e</sup> objet : Rue du Nid 3 - permis d'urbanisme - 2010/426-238/3 (LVD/SB)</b><br>16:00                                   | - transformer les bâtiments existants avec modification du volume (rehausses de deux à trois niveaux)  |
| <b>21<sup>e</sup> objet : Place Stéphanie 14 - permis d'urbanisme - 2012/433-283/14 (SBO/SB)</b><br>16:20                            | - transformer l'immeuble : démolition d'annexes au rez-de-chaussée, rehausse du versant arrière de la toiture, aménagement de terrasses, modification de la façade avant en vue d'aménager un commerce et trois logements  |
| <b>22<sup>e</sup> objet : Rue de l'Ermitage 64 - permis d'urbanisme - 2012/366-116/64 (FF/SB)</b><br>16:40                           | - construire des annexes en façade arrière, réaménager les deux appartements existants et rehausser l'immeuble de deux niveaux afin d'aménager un appartement supplémentaire   |
| <b>23<sup>e</sup> objet : Rue de l'Ermitage 66 - permis d'urbanisme - 2012/367-116/66 (FF/SB)</b><br>16:50                           | - construire des annexes en façade arrière et réaménager les appartements des rez-de-chaussée et premier étage   |
| <b>24<sup>e</sup> objet : Avenue Ernestine 10 - permis d'urbanisme - 2012/365-117/10 (LVD/VGS)</b><br>17:00                          | - construire une annexe au rez-de-chaussée de jardin et aménager une terrasse au premier étage, sur toute la largeur de la façade arrière d'une maison unifamiliale  |
| <b>25<sup>e</sup> objet : Rue Washington 149 - permis d'urbanisme - 2012/434-314/149 (SBO/SB)</b><br>17:30                           | - construire une extension du côté de la rue du Prévôt et réaménager le salon de dégustation, avec agrandissement de la mezzanine et du logement aux étages supérieurs   |

**1<sup>er</sup> objet : Rue d'Alsace-Lorraine de 16 à 16a - permis d'urbanisme - 2011/385-14/16-16A**

09:00 **(FF/VM)**

- construire des lucarnes sur les versants avant et arrière du bâtiment principal afin d'aménager les combles en deux appartements et construire des lucarnes sur le versant avant du bâtiment arrière ainsi qu'une terrasse à l'arrière du bâtiment afin d'aménager deux appartements

Demander: Messieurs BOEDTS

PRAS : zone mixte

PPAS: /

Motif de la procédure:

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réaction : 1

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande vise la modification du permis d'urbanisme n°292/2008-14/16 notamment par la construction de lucarnes et de terrasses afin d'aménager deux studios dans les combles de l'immeuble principal au lieu d'un appartement et par la modification de l'aménagement des deux appartements du bâtiment arrière y compris la modification des baies et l'aménagement d'une terrasse dans le versant arrière;
- attendu qu'une réclamation a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 12 au 27 décembre 2011 portant notamment sur la création de vues directes depuis les baies élargies de la façade avant du bâtiment arrière et les lucarnes sur l'intérieur d'un logement situé dans un bâtiment à rue voisin;
- vu le permis de d'urbanisme n°292/2008-14/16 délivré le 24 juin 2009 par le Collège des Bourgmestre et Echevins pour l'aménagement d'un duplex dans les combles du bâtiment principal, avec construction de lucarne et de terrasse, et pour le changement de l'utilisation de l'arrière-bâtiment en deux duplex, avec construction de lucarnes, modifications de façade;
- que ce permis a été mis en œuvre;
- attendu que la parcelle est composée d'un bâtiment avant et d'un bâtiment arrière séparés par une cour;
- considérant que l'immeuble implanté à front de rue est divisé en quatre appartements, conformément au permis de bâtir n° 160/1941 délivré le 27 juin 1941;
- que le permis d'urbanisme précédent n°292/2008-14/16 prévoyait la création d'un cinquième logement (environ 97 m<sup>2</sup> + une mezzanine) dans les combles de l'immeuble;
- qu'afin d'améliorer les qualités résidentielles des combles, le permis d'urbanisme prévoyait la création d'une lucarne ainsi que d'une terrasse rentrante dans le versant arrière de la toiture, permettant de créer des vues horizontales directes sur l'extérieur;
- considérant que la demande actuelle projette d'aménager deux studios avec mezzanine en lieu et place d'un appartement;
- que la justification de cette modification est précisée dans la note explicative par une étude de demandes locatives pour des logements situés au quatrième étage sans ascenseur;
- que ce projet de deux studios entraîne l'aménagement de cinq lucarnes, deux à l'avant et trois à l'arrière dont deux avec terrasses afin de tendre au respect du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (normes d'habitabilité des logements);
- que l'immeuble présente un gabarit, en hauteur, plus important que les immeubles voisins;
- que toutes ces lucarnes dérogent de ce fait, en hauteur, à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional

d'Urbanisme;

- que cette profusion de lucarnes, parfois en double hauteur, chahute fortement les versants de toiture;
- qu'elles ne constituent plus des éléments ponctuels dans la toiture;
- que le projet d'aménagement de deux studios au quatrième étage ne doit pas induire autant de dérogations, ni nier les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- considérant que la demande s'accompagne de la modification de l'aménagement intérieur des deux appartements du bâtiment arrière y compris la modification des baies et l'aménagement d'une terrasse dans le versant arrière;
- que la demande actuelle vise à rassembler les deux garages obtenus dans le premier permis d'urbanisme dans les deux travées côté mitoyen gauche n°16;
- considérant que la menuiserie de la troisième travée est supprimée;
- qu'un sas couvert y est créé afin de distribuer les deux duplex;
- considérant que cette intervention porte atteinte à l'ordonnancement de la façade;
- qu'une légère modification de l'agencement intérieur permettrait le maintien du châssis existant et ainsi la sauvegarde de la lecture des quatre travées;
- considérant que la quatrième menuiserie est remplacée par une nouvelle menuiserie;
- que son expression ne s'accorde pas aux autres menuiseries;
- qu'il y a lieu de revoir son caractère tout en maintenant des éléments vitrés, vu sa fonction;
- considérant que la proportion des baies du premier étage a été modifiée par rapport au permis initial qui présentait des baies plus verticales;
- que cette disposition provient du rabaissement du niveau de plancher du niveau sous combles afin de mieux tirer parti des surfaces de plancher sous toiture;
- qu'en séance de la Commission, l'architecte a cependant indiqué que le niveau des planchers n'était pas modifié;
- considérant que la surface des baies est pour ainsi dire identique au permis initial (surface autorisée par permis d'urbanisme et par baie = 3,50 m<sup>2</sup>, surface sollicitée dans cette demande = 3,60 m<sup>2</sup>);
- que, par contre, la largeur importante des baies projetées trouble la hiérarchisation entre les niveaux;
- considérant que la demande projette la construction de quatre lucarnes centrées sur les baies inférieures;
- que leurs dimensions globales sont plus importantes que dans le permis d'urbanisme initial (surface autorisée = 2,10 m<sup>2</sup>, surface projetée = 3,30 m<sup>2</sup>);
- que la surface des châssis sollicitée à proprement parlé est par contre assez proche de celle autorisée (châssis autorisé = 1,54 m<sup>2</sup>, châssis projeté = 1,90 m<sup>2</sup>);
- considérant que ces divers changements ne modifient pas la situation vis à vis du permis initialement délivré quant à l'éclairement des locaux, mais qu'une révision de leurs proportions permettrait de re-hiérarchiser l'ensemble;
- que l'augmentation de la largeur des baies accroît les vis-à-vis par rapport aux immeubles à rue;
- considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse dans la toiture;
- qu'elle est située dans l'angle formé par la parcelle côté mitoyen gauche n°16 et le fond de parcelle;
- qu'elle respecte les dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines;
- qu'elle n'engendre pas de vue directe sur l'intérieur de l'îlot mais crée une échappée améliorant les conditions d'éclairement du logement;
- considérant que les appartements présentent, de manière générale, de bonnes conditions d'habitabilité et de confort;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications demandées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter les conditions suivantes:**

***Bâtiment avant:***

- ***supprimer les deux lucarnes dans la partie supérieure du versant arrière de la toiture du bâtiment principal et ne prévoir qu'un seul logement dans les combles;***

***Bâtiment arrière :***

- ***maintenir l'accès aux logements à l'alignement de la façade du bâtiment arrière en plaçant une nouvelle menuiserie respectant l'esprit des portes maintenues et revoir l'aménagement intérieur en conséquence;***
- ***revoir le dessin, les proportions des parties pleines et vitrées,... du châssis de la quatrième travée (bureau), également dans l'esprit des portes existantes;***
- ***réduire la largeur des baies du premier étage et des lucarnes de l'arrière-bâtiment au regard des***

*proportions existantes du rez-de-chaussée (verticalité, hiérarchisation des baies).*

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

Par la Commission :

La Présidente,  
(s.) Nathalie GILSON

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 2 février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**2° objet : Rue Ernest Solvay 24 - permis d'urbanisme - 2011/321-118/24 (SBO/VM)**

09:30

- remplacer la vitrine du commerce par un châssis à guillotine

Demandeur: AMHA S.P.R.L. c/o Monsieur EL KHLOUFI

PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial

PPAS: /

Motif de la procédure:

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande vise la modification de la vitrine par le remplacement du châssis existant par un châssis à guillotine;
- attendu que l'immeuble est dans le périmètre de protection de plusieurs biens classés situés 15-22, rue Saint-Boniface ainsi que 12-22 et 32, rue Ernest Solvay;
- vu l'avis émis par la Commission Royale des Monuments et Sites en date du 23 novembre 2011, précisant que les travaux proposés n'auront pas d'impact sur les biens classés situés à proximité à condition de prévoir une mise en œuvre soignée du nouveau châssis, de réduire au strict minimum l'épaisseur des profils ajoutés, de privilégier le choix d'éléments métalliques fins plutôt qu'en bois;
- considérant que l'immeuble est par ailleurs situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol et que dans cette zone, la modification de la situation existante de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder et de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions;
- considérant que les documents (photomontage et devis) joints à la demande ne précisent pas comment vont s'opérer les modifications (s'agit-il d'une incrustation d'un châssis à guillotine dans le cadre existant ou du remplacement du cadre existant ?);
- que la précision des documents ne permet dès lors pas de vérifier si la modification proposée compromet ou non la composition originelle de la façade, les perspectives de et depuis les biens classés ainsi que la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol;
- que le demandeur a cependant indiqué en séance de la Commission que le nouveau dormant serait placé à l'arrière du châssis existant;
- considérant que le projet prévoit la modification du châssis existant fixe par un châssis à guillotine en trois parties afin d'améliorer l'aération du commerce;
- que la note explicative précise aussi que cette disposition permet également la vente de glace sur le trottoir par l'intermédiaire du châssis coulissant;
- considérant que le trottoir de la rue Ernest Solvay n'est pas très large [*sauf l'I.B.G.E. et l'A.A.T.L.-D.U.*];
- qu'une occupation de l'espace public devant le commerce est de nature à entraver la circulation des usagers du trottoir [*sauf l'I.B.G.E. et l'A.A.T.L.-D.U.*];
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications à apporter, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter les conditions suivantes :**

- ***fournir un plan détaillé et coté du châssis projeté dans le châssis existant;***
- ***toute vente sur la voie publique par une fenêtre à guillotine ou autre système quelconque sera strictement***

***interdite. [sauf l'I.B.G.E. et l'A.A.T.L.-D.U.]***

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

Par la Commission :

La Présidente,  
(s.) Nathalie GILSON

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 2 février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**3° objet : Chaussée de Vleurgat 267 - permis d'urbanisme - 2011/379-312/267 (FF/VM)**

09:45

- transformation d'une maison unifamiliale avec démolition et reconstruction d'annexes afin d'y aménager deux duplex

Demander: J.C. SMITS S.C.A. c/o Madame LINDEBRINGHS

PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant

PPAS: /

Motif de la procédure:

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réaction : /

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande vise la transformation d'une maison unifamiliale avec démolition et reconstruction d'annexes afin d'y aménager deux duplex;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 12 au 27 décembre 2011;
- attendu que l'immeuble est composé d'un étage sur un bel étage, rehaussés d'une toiture à la Mansart;
- considérant que la demande vise à démolir les annexes situées au bel étage et au premier étage, construites sans permis d'urbanisme;
- que le projet prévoit d'étendre le demi sous-sol et le bel étage en s'alignant à la façade arrière de l'immeuble côté mitoyen gauche n°269, pour une profondeur totale de +/-17,65 m;
- considérant cependant que la trace des profils mitoyens diffère entre les plans et les coupes;
- qu'il y a lieu de les vérifier et corriger en conséquence;
- considérant que la profondeur projetée est bien moindre que celle de l'annexe du bel étage, établie sans permis d'urbanisme préalable;
- qu'elle nécessite néanmoins la rehausse du mur mitoyen gauche n°269 sur une profondeur de +/- 2,30 m et une hauteur de +/- 1,10 m;
- qu'elle n'est cependant pas de nature à nuire aux qualités résidentielles de l'immeuble de gauche, vu ses dimensions;
- vu le permis d'urbanisme n° 304/2002-312/265 délivré le 7 juillet 2003 par le Collège des Bourgmestre et Echevins pour la transformation de l'immeuble avant et arrière n°265, chaussée de Vleurgat afin d'aménager un restaurant au rez-de-chaussée et quatre logements dans le bâtiment avant ainsi qu'un logement dans celui arrière;
- considérant que du côté mitoyen droit n°265, il existe, à la hauteur de l'extension prévue du bel étage, un pare vue en bois empêchant les vues depuis la terrasse de l'immeuble n°265 sur la propriété du n°267;
- que ce pare vue devra être remplacé par une rehausse en maçonnerie;
- considérant que la demande prévoit également l'extension du premier étage en s'alignant à la façade arrière de l'immeuble de droite n°265;
- qu'elle déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse à partir d'une certaine hauteur le profil mitoyen des immeubles de référence;
- qu'elle nécessite la rehausse du mur mitoyen gauche n°269 sur une profondeur de +/- 1,21 m et une hauteur

- de +/- 4,32 m;
- que sur les trois premiers mètres en hauteur, elle correspond en réalité à l'annexe établie en infraction;
  - que l'extension nécessite aussi la rehausse du mur mitoyen droit n°265 sur une profondeur +/- 2,10 m et une hauteur de 1,31 m;
  - considérant que ces extensions ne sont pas néanmoins de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles de droite et de gauche, vu leurs dimensions;
  - considérant qu'une terrasse est prévue sur la toiture plate du bel étage;
  - qu'elle est en recul de 1,90 m côté mitoyen gauche n°269;
  - que du côté droit n°265, une rehausse du mur mitoyen est nécessaire pour respecter les dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines, au-dessus de la rehausse nécessaire pour la terrasse de l'immeuble n°265, sur une profondeur de +/-1,60 m et une hauteur de +/- 1,10 m, étant donné la différence de niveau entre les deux terrasses;
  - que l'aménagement de la terrasse n'est cependant toujours pas conforme aux dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines en ce qu'elle permet des vues obliques sur la parcelle de droite n°265;
  - considérant que le projet prévoit également la construction d'une annexe sur la toiture plate du premier étage;
  - qu'elle déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen des immeubles de référence;
  - qu'elle entraîne la rehausse du mur mitoyen droit n°265 sur une profondeur de +/- 3,00 m et une hauteur de +/- 2,20 m;
  - que la coupe fait mention, à ce niveau, d'une rehausse non conforme du mur mitoyen droit n°265 établie lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme n°304/2002-312/265 pour l'aménagement d'une terrasse;
  - que cette terrasse est en réalité non conforme au permis d'urbanisme qui autorisait une simple toiture plate;
  - que cette annexe, de par sa volumétrie et son expression, ne s'accorde ni à la toiture de l'immeuble, ni aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
  - qu'elle nuit aux qualités résidentielles de l'immeuble de droite n°265;
  - que le projet prévoit l'aménagement de ce volume en salle de bains;
  - que ce logement dispose de trois grandes chambres (15,98, 14,35 et 16,83 m<sup>2</sup>) ainsi que de trois salles de bains;
  - que la surface disponible permet d'aménager ces six locaux, sans pour autant devoir construire cette annexe supplémentaire;
  - considérant que la demande prévoit d'aménager deux logements en duplex dans cette maison unifamiliale;
  - que le premier duplex s'étend du bel étage au demi sous-sol arrière tandis que le second s'étend du premier étage jusque dans les combles;
  - que la partie avant du demi sous-sol présente des locaux communs (rangement poussettes et vélos, poubelles, chaufferie,...) ainsi qu'une cave privative pour le duplex du premier étage;
  - que la partie arrière est aménagée en chambre et salle de bains tandis que la partie centrale est occupée en buanderie et espace de rangement;
  - qu'un escalier privatif est projeté contre le mur mitoyen gauche n°269 afin de relier les niveaux;
  - considérant que le projet prévoit la modification de niveau du jardin au moyen de gradins devant la chambre du demi sous-sol afin d'améliorer son éclairage;
  - qu'un escalier extérieur centrale surplombant l'aménagement en gradins est également prévu au bel étage afin de lier ce niveau au jardin;
  - considérant que les deux duplex présentent, de manière générale, de bonnes conditions d'habitabilité et de confort;
  - que l'accès au logement supérieur est cependant prévu sur le palier en entresol, avec ouverture de la porte vers l'extérieur, ce qui rend difficile l'accessibilité à ce logement;
  - considérant que la façade avant n'est pas modifiée;
  - considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications demandées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter la condition suivante:**

- **supprimer l'extension au niveau des combles et revoir l'aménagement de ce niveau en conséquence;**
- **prévoir sur la terrasse du premier étage un recul non accessible de 0,60 m côté droit, par exemple par le placement d'un bac à plantes;**
- **améliorer l'accessibilité au logement supérieur (actuellement prévue sur le palier en entresol, avec ouverture vers l'extérieur);**
- **corriger les plans et les coupes en corroborant la trace des profils des immeubles mitoyens entre les**

*différents plans.*

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

Par la Commission :

La Présidente f.f.,  
(s.) Véronique HENRY

Le Secrétaire,

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 2 février 2012

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**4<sup>de</sup> ontwerp : Malibranstraat van 2 tot 14 – stedenbouwkundige vergunning - 2011/482-221/2-14 (SBO/VM)**

10:00

- wijzigen van de etalages van de commerciële benedenverdieping

Aanvrager : De heer Van Namen

GBP : typisch woongebied, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, lint voor handelskern

BBP : /

Motief van de procedure :

- toepassing van het artikel 21. van de GBP

Uitgesteld advies.

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | Vanwege de Commissie :  |  |
| De Secretaris,<br>(get.) Frédéric LETENRE |   | De wnd. Voorzitster,<br>(get.) Véronique HENRY |
|   | Voor eensluidend verklaard afschrift :<br>Elsene, 2 februari 2012 |  |
| De Secretaris,                            |   | De Voorzitster,                                |
| Frédéric LETENRE                          |   | Nathalie GILSON                                |

**5<sup>e</sup> objet : Rue du Trône 62 - permis d'urbanisme - 2011/412-291/62 (LVD/VM)**

10:15

- aménager un bar à vin dans une partie de la zone commerciale et placer 7 enseignes

Demandeur : Regione Piemonte c/o Madame Ferreri

PRAS : zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement le long d'un structurant

PPAS de l'îlot 15 (AR : 9/05/1980) : zone de voirie, zone de construction semi-ouverte

Motif de la procédure :

- dérogation à l'article 15c (enseignes) du PPAS de l'îlot 15
- dossier reporté par la Commission de concertation du 14 décembre 2011

Enquête publique : du 14 au 28 novembre 2011

Réaction : /

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande tend à aménager un bar à vin dans une partie de la zone commerciale et placer sept publicités associées à l'enseigne;
- attendu que l'objet de la demande est situé au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant, ainsi que dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol de l'îlot 15 "Parnasse" (A.R. du 09/05/1980), en zone de construction semi-ouverte et en zone de passage couvert;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 14 au 28 novembre 2011;
- attendu que quatre publicités associées à l'enseigne placées sur la façade à rue sont situées dans la zone légale de protection de l'ancienne poissonnerie du quartier Léopold sise rue du Trône, 65, classée comme monument par arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale des 7 mars 1996 et 18 mars 2004;
- considérant que le placement de ces publicités associées à l'enseigne, tel que présenté, n'est cependant pas de nature à modifier la perspective du ou depuis le bien classé;
- vu le permis d'urbanisme n°68/2004-291/62 pour, notamment, la transformation des façades de l'immeuble, le réaménagement de l'intérieur ainsi que la création de 427 m<sup>2</sup> de commerce au rez-de-chaussée et le maintien de 3.840 m<sup>2</sup> de bureaux aux étages;
- attendu que la demande actuelle vise à changer l'utilisation d'une partie du commerce en bar à vin et à placer 7 enseignes publicitaires;
- considérant que le projet tend à changer l'utilisation de la partie arrière du rez-de-chaussée commercial;
- que cette zone arrière est accessible par le porche d'entrée reliant la voirie publique et l'intérieure de l'îlot;
- qu'elle s'étend sur une superficie de +/- 165 m<sup>2</sup> dont 58 m<sup>2</sup> en mezzanine;
- que la note explicative précise qu'il s'agit d'un commerce de vente de produits du terroir piémontais et plus précisément de vin piémontais;
- qu'une petite restauration y sera également proposée (sandwich, amuses bouches,...);
- que les activités prévues ne sont pas de nature à nuire aux activités environnantes existantes;
- considérant que la façade avant n'est pas modifiée;
- considérant que le projet prévoit également le placement de sept enseignes portant le nom de "LAVAZZA";
- que quatre d'entre elles (dont trois perpendiculaires) seront placées à front de rue;
- que les trois autres (dont deux parallèles) seront installées en intérieur d'îlot sur la façade vitrée du commerce;
- que les dimensions varient légèrement selon les enseignes, avec une hauteur maximale de 0,65 m et une longueur maximale de 1 m;
- considérant que l'enseigne proposée "LAVAZZA" doit être considérée comme une publicité associée à l'enseigne;
- que l'article 15, d, relatif aux publicités du carnet des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol de l'îlot 15 (Parnasse) interdit toute publicité, quelle que soit sa nature, dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol, même là où les enseignes sont autorisées;
- qu'il est cependant légitime au commerce de pouvoir se signaler de manière raisonnable;
- que l'article 15, c, des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol de l'îlot 15 (Parnasse) limite le

- placement d'enseigne à une seule enseigne par commerce et uniquement parallèle;
- que le besoin du commerce de se signaler ne peut se faire au détriment du paysage urbain;
  - que si les dimensions des publicités associées à l'enseigne restent raisonnables, le nombre projeté ne l'est pas;
  - qu'une publicité associée à l'enseigne parallèle et une perpendiculaire à front de rue ainsi qu'une parallèle ou perpendiculaire sur la façade du commerce doivent suffire pour signaler suffisamment les activités du commerce;
  - considérant que la note indique également que 50 places assises sont prévues à l'extérieur;
  - que les plans n'en font pas mention;
  - qu'il n'est pas précisé s'il s'agit d'un aménagement de terrasse en voirie ou sur un toit plat;
  - attendu que le demandeur a fourni en séance de la Commission de concertation du 14 décembre 2011 un plan d'aménagement d'une terrasse ouverte de 90 m<sup>2</sup> dans la rue intérieure;
  - que l'aménagement de la terrasse se situe au plan de destination du Plan Particulier d'Affectation du Sol en zone de voirie intérieure publique;
  - que cette terrasse n'a pas fait l'objet des mesures particulières de publicité;
  - qu'il y a donc lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour un tel aménagement;
  - considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications demandées, ne porte pas atteinte aux données essentielles du Plan Particulier d'Affectation du Sol et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter les conditions suivantes :**

- *réduire le nombre de publicités associées à l'enseigne à deux à front de rue (une parallèle et une perpendiculaire) et une sur la façade du commerce (une parallèle ou une perpendiculaire);*
- *introduire une demande de permis d'urbanisme pour l'aménagement de la terrasse projetée dans la voirie intérieure publique.*

Par la Commission :

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente f.f.,  
(s.) Véronique HENRY

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 2 février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**6<sup>e</sup> objet : Chaussée d'Ixelles 236 - permis d'urbanisme - 2011/355-171/236 (SBO/VM)**

10:20

- transformer l'immeuble notamment en construisant des extensions, des lucarnes et une terrasse afin d'aménager trois logements aux étages ainsi que mettre en conformité la couverture partielle de la zone de cours et jardins

Demandeur : Trône 158 S.A. c/o Monsieur CALLENS

PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant

PPAS : /

Motif de la procédure :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dossier reporté par la Commission de concertation du 14 décembre 2011

Enquête publique : du 14 au 28 novembre 2011

Réaction : /

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande vise la transformation de l'immeuble, notamment la construction d'une annexe sur deux niveaux, de deux lucarnes et l'aménagement d'une terrasse afin d'aménager trois logements aux étages ainsi que la mise en conformité de la couverture partielle de la zone de cours et jardins;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 14 au 28 novembre 2011;
- vu le permis de bâtir n° 268/1908 délivré le 1<sup>er</sup> octobre 1908 pour la construction d'une annexe;
- vu le permis de bâtir n° 57/1935 délivré le 15 mars 1935 pour la modification de la façade;
- vu le permis de bâtir n° 42/1946 délivré le 29 mars 1946 pour la rehausse de l'immeuble et la transformation de la façade principale;
- attendu que l'immeuble est composé de trois étages sur un rez-de-chaussée, rehaussés d'une toiture à deux versants;
- qu'au niveau du rez-de-chaussée, la parcelle a été couverte quasi totalement;
- qu'une petite cour de +/- 5 m<sup>2</sup> a été maintenue aux 2/3 de la parcelle;
- attendu que la commune ne possède pas de permis pour la couverture quasi totale de la parcelle;
- considérant qu'un bâtiment arrière, sans liaison avec le bâtiment avant, est cependant mentionné sur un extrait cadastral datant de 1944;
- considérant que la demande vise la démolition/reconstruction de cette couverture existante tout en déplaçant la cour de +/- 1,20 m vers le fond de la parcelle;
- que cet aménagement déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la couverture de la parcelle dépasse de plus de 3 m la profondeur et la hauteur de l'immeuble de référence le moins profond et le moins haut, à savoir l'immeuble de droite n°238;
- qu'il déroge également à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'entièreté de la parcelle est imperméable;
- considérant que la couverture de la parcelle ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens;
- que la plupart des parcelles situées autour du projet sont également couvertes;
- qu'une telle disposition n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles environnants;
- qu'il y a lieu cependant de conférer un aspect esthétique à la toiture afin d'améliorer l'intérieur de l'îlot;
- considérant que le projet prévoit, aux premier et deuxième étages, la construction d'une annexe côté mitoyen droit n°238 sur une largeur de 3,29 m et sur une profondeur de +/- 5,50 m afin de s'aligner à la profondeur de l'immeuble de droite n°238, et;
- que cette construction déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la profondeur projetée dépasse de plus de 3 m (+/- 4,50 m) la profondeur de l'immeuble le moins profond, à

- savoir l'immeuble de gauche n°234;
- qu'elle ne nécessite aucune rehausse des murs mitoyens;
  - considérant cependant que l'îlot présente une faible largeur d'à peine 30 m;
  - que la façade projetée de l'annexe sera distante de +/- 10 m (voir 6,60 m) des façades arrière des immeubles situés à l'arrière rue de Venise;
  - que cette proximité engendre des vues sur les logements situés rue de Venise et, dès lors, génère une perte d'intimité;
  - qu'il y a lieu de réduire au maximum les extensions projetées afin de ne pas confiner davantage l'îlot et, à tout le moins, de ne pas dépasser la profondeur de l'annexe existante;
  - considérant qu'une terrasse est prévue sur la toiture de la nouvelle annexe au niveau du troisième étage;
  - qu'elle est implantée avec un recul de 1,90 m par rapport au plan de la façade arrière de l'annexe;
  - qu'elle ne respecte pas les dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines en ce que la hauteur du mur de séparation avec la parcelle de droite n°238 est inférieure à 1,90 m (1,62 m);
  - que même si un recul est prévu, la faible largeur de l'îlot entraîne des vues plongeantes et gênantes sur les façades arrière des immeubles situés rue de Venise;
  - considérant que le projet prévoit également la construction d'une lucarne sur le versant avant et une sur le versant arrière;
  - qu'elles respectent les dispositions de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - considérant que ces différentes interventions ont pour dessein de réaménager le rez-de-chaussée commercial et d'aménager trois appartements aux étages;
  - qu'un appartement une chambre est aménagé aux premier et deuxième étages (un par niveau) ainsi qu'un duplex de deux chambres au troisième étage et dans les combles;
  - considérant que le cadre VIII du formulaire de demande précise que les étages sont occupés en bureau;
  - que dans les archives de la Commune, le rez-de-chaussée est repris comme commerce tandis que les étages sont repris en affectation résidentielle, sans précision du nombre de logements;
  - considérant que l'aménagement des trois appartements présente, de manière générale, des conditions d'habitabilité et de confort suffisantes;
  - considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant des modifications demandées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter les conditions suivantes :**

- ***ne pas déplacer la cour du rez-de-chaussée entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière;***
- ***aménager une toiture verte sur la toiture du rez-de-chaussée;***
- ***réduire les extensions des premier et deuxième étages en les alignant à la profondeur existante du bâtiment principal au niveau du rez-de-chaussée (recul de +/- 1,20 m);***
- ***ne pas aménager de terrasse sur la toiture de l'annexe du deuxième étage.***

Par la Commission :

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente f.f.,  
(s.) Véronique HENRY

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 2 février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**7<sup>e</sup> objet : Rue des Drapiers 50 - permis d'urbanisme - 2011/223-102/50 (SBO/AC)**

10:30

- aménager une terrasse sur le toit de l'immeuble avec rehausse du mur mitoyen gauche

Demandeur: Madame GRIMALDI

PRAS : zone d'habitation

PPAS: /

Motif de la procédure:

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réaction :/

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande tend à aménager une terrasse sur le toit de l'immeuble;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique;
- considérant que la terrasse est accessible par une cage d'escalier liée à l'appartement du quatrième étage ;
- que la terrasse est plus haute que les immeubles voisins et que l'aménagement déroge donc à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que la terrasse aménagée en toiture est placée le long de la limite mitoyenne gauche, en retrait de 2,75 m de l'alignement de la rue, à 1,90 m de la limite mitoyenne droite et, en partie, à 1,90 m de l'alignement de la façade arrière ;
- qu'elle est délimitée par un garde-corps en bois ;
- qu'elle nécessite la rehausse du mur mitoyen de 1,90 m le long de la limite mitoyenne gauche afin de se conformer au Code civil en ce qui concerne les vues sur les propriétés voisines ;
- qu'une rehausse du mur mitoyen et un recul insuffisant en façade arrière pourraient nuire aux propriétés voisines et ne s'accordent pas au cadre environnant ;
- considérant que le projet, moyennant des modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter la condition suivante :**

- ***établir la terrasse en recul de min. 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne gauche et de min. 1 m par rapport à la façade arrière, tout en maintenant un accès aisé depuis la sortie du cabanon.***

Par la Commission :

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente f.f.,  
(s.) Véronique HENRY

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 1<sup>er</sup> février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**8° objet : Rue Alphonse Renard 73 - permis d'urbanisme - 2011/431-13/73 (SBO/AC)**

10:45

- régulariser la construction d'un chien-assis dans la toiture arrière et l'agrandissement de la mezzanine dans les combles pour créer une chambre ainsi que la construction d'une véranda sur une partie de terrasse arrière du 4ème étage

Demander: Monsieur SLUPOWSKI

PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

PPAS: /

Motif de la procédure:

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réaction : /

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

**SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012**

- attendu que la demande vise à régulariser la construction d'un chien-assis dans la toiture arrière, l'agrandissement de la mezzanine dans les combles pour créer une chambre et la construction d'une véranda sur une partie de terrasse arrière du quatrième étage;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique;
- considérant que l'immeuble comporte quatre appartements, dont un appartement au rez-de-chaussée, un appartement deux chambres au premier étage, un appartement deux chambres au deuxième étage et un appartement en duplex au troisième étage et dans les combles;
- considérant que la demande prévoit la régularisation du réaménagement du duplex supérieur;
- considérant qu'une construction d'une lucarne a été réalisée sur le pan arrière de la toiture;
- que cette lucarne de 6,60 m de large est prévue à 0,60 m de la limite mitoyenne de gauche et à 5 m de la parcelle d'angle mitoyenne droite;
- qu'elle permet de créer une chambre sous la toiture du duplex, conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur du pan de toiture arrière, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- qu'elle est construite en partie haute de la toiture;
- qu'elle est trop proche de la mitoyenneté gauche;
- que l'impact visuel de la lucarne est trop important;
- qu'il convient, de ce qui précède, de réduire la lucarne afin qu'elle soit placée à minimum 2 m de la limite mitoyenne gauche ;
- considérant qu'une véranda de 4 m de large sur 3 m de profondeur est construite au niveau du troisième étage en lieu et place d'une partie de la terrasse et en prolongation du living ;
- que ce volume déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'immeuble dépasse les parcelles voisines tant en hauteur qu'en profondeur;
- que ce volume ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen et permet de créer une salle à manger pour le duplex;
- que cette extension n'a pas un impact volumétrique important;
- considérant que, moyennant modifications, ces interventions en façade arrière améliorent les conditions d'habitabilité et de confort du logement en duplex et s'intègrent dans le cadre urbain environnant ;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter la condition suivante :**

- ***réduire la largeur de la lucarne afin qu'elle soit placée à minimum 2 m de la limite mitoyenne gauche et***

*revoir les éclaircissements en conséquence.*

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

Par la Commission :

La Présidente f.f.,  
(s.) Véronique HENRY

Le Secrétaire,

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 1<sup>er</sup> février 2012

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**9<sup>e</sup> objet : Avenue de l'Hippodrome 157 - permis d'urbanisme - 2011/319-168/157 (FF/AC)**

11:00

- étendre le rez-de-chaussée arrière et construire un abri de jardin en fond de parcelle

Demandeur: Monsieur et Madame MALHOTRA-KHOSLA

PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liseré de noyau commercial

PPAS: /

Motif de la procédure :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réactions : 1 + une pétition de 5 signatures

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande tend à étendre le rez-de-chaussée arrière et construire un abri de jardin en fond de parcelle;
- attendu qu'une réclamation et une pétition de 5 signatures ont été introduites au cours de l'enquête publique, portant principalement sur l'opposition à l'édification d'un bâtiment en fond de parcelle et sur le reboisement de l'intérieur de l'îlot;
- considérant que l'immeuble principal comporte un commerce au rez-de-chaussée et un logement unifamilial à l'arrière du rez-de-chaussée et aux étages de l'immeuble;
- que plusieurs parents (proches ou éloignés) de la même famille se sont établis dans tout l'immeuble;
- qu'à l'arrière du commerce, au rez-de-chaussée, sont aménagés deux chambres, des locaux sanitaires et un salon, dans de mauvaises conditions d'hygiène;
- que la demande concerne dès lors la réorganisation de l'arrière du rez-de-chaussée par la reconstruction et l'extension latérale de l'annexe;
- considérant que l'annexe existante est autorisée suivant le permis de bâtir n°18/1927 ;
- que l'annexe reconstruite déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse les profils des bâtiments voisins ;
- que, vu la profondeur de 14 m de l'annexe, il faut prévoir une finition esthétique de sa toiture plate d'un point de vue visuel (p. ex. toiture végétalisée, gravier, galets, etc.);
- que la parcelle est profonde et que la reconstruction de l'annexe ne nécessite aucune rehausse de murs mitoyens ;
- considérant qu'à l'arrière du commerce sont aménagés le hall, la toilette, une cuisine, un séjour, deux chambres pour trois enfants donnant sur un patio et une chambre parents;
- que les surfaces des pièces sont inférieures à celles prescrites par l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, mais respectent les normes du code du logement ;
- que les pièces ont la lumière suffisante suivant l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, à l'exception de la chambre des parents;
- qu'il convient, de plus, de créer une fenêtre depuis la chambre des parents, permettant une vue directe vers le jardin ;
- considérant qu'un nouvel escalier est créé depuis le hall vers une partie du sous-sol avant afin d'y créer une salle de bain et un local rangement;
- que les aménagements prévus permettent d'améliorer fortement l'habitabilité du logement unifamilial ;
- considérant qu'un volume a été construit illégalement en fond de parcelle en lieu et place d'une remise de 25 m<sup>2</sup> environ;
- que celui-ci sera démoli en maintenant la dalle de sol et qu'un abri de jardin sera reconstruit sur la moitié de la surface du volume infractionnel ;
- que ce local de rangement s'étend sur 3,50 m de profondeur et 2,70 m de haut (19 m<sup>2</sup>);
- que les murs de jardins mitoyens existants anormalement bas (2 m) sont rehaussés de 1,12 m pour ce nouveau volume;

- que les murs rehaussés mesurent dès lors 3 m de haut (mesure prise chez les voisins), ce qui se rapproche de la hauteur d'usage de 2,75 m ;
- que la terrasse ainsi maintenue est conforme à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ne nécessite donc pas de permis d'urbanisme ;
- considérant que les bâtiments situés à l'arrière de la parcelle (Val de la Cambre) portent plus d'ombre sur les parcelles avoisinantes que le nouveau bâtiment, vu l'orientation du fond de la parcelle au sud-ouest;
- que la toiture plate de l'abri de jardin est végétalisée de manière extensive afin d'améliorer l'aspect visuel environnant ;
- que le nouvel abri de jardin remplace une vieille remise existante d'environ 25 m<sup>2</sup> ;
- considérant que l'îlot est très vert et que les arbres et arbustes présents dans le jardin ont été abattus;
- qu'afin de maintenir les qualités végétales de l'intérieur d'îlot au sens de l'article 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol, de nouvelles plantations et arbres seront replantés dans la zone de jardin;
- qu'il convient de préciser leurs essences choisies en fonction d'un jardin de ville ;
- que vu la largeur de la parcelle, il est préférable de ne pas placer d'arbres à haute tige, qui doivent obligatoirement être placés à 2 m des murs mitoyens ;
- que quatre arbres palissés (ex : tilleuls à petites feuilles) et des arbustes (ex : buis) conviendrait à ce type jardin ;
- considérant, de tout ce qui précède, que la demande améliore l'aménagement des lieux.

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter les conditions suivantes :**

- *créer une fenêtre en façade arrière depuis la chambre des parents permettant une vue directe vers le jardin ;*
- *ne pas utiliser les pièces situées au sous-sol comme locaux habitables au sens du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;*
- *prévoir, pour la toiture plate inaccessible de l'annexe de l'immeuble, une finition de qualité (gravier, galets, toiture végétalisée, etc.);*
- *préciser l'essence des plantations et arbustes qui seront replantés dans le jardin et privilégier la plantation d'essences indigènes de taille adaptée aux dimensions du jardin;*
- *réduire la profondeur de l'abri de jardin à 3 m (mur extérieur compris).*

Par la Commission :

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente f.f.,  
(s.) Véronique HENRY

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 1<sup>er</sup> février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**10° objet : Rue Américaine 93 - permis d'urbanisme - 2011/451-16/93 (LVD/AC)**

11:30

- peindre le rez-de-chaussée de la façade commerciale en noir

Demandeur: Monsieur ARNAUD

PRAS : Zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

PPAS: /

Motif de la procédure:

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande tend à peindre le rez-de-chaussée de la façade commerciale en noir;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- considérant que l'immeuble concerné présente une façade de teinte claire avec un rez-de-chaussée classique d'époque en boiserie peinte en brun-gris ;
- considérant que la demande propose de peindre les montants verticaux, le soubassement et les boiseries du rez-de-chaussée de la façade dans un ton noir;
- vu les recommandations relatives à la modification de l'aspect des façades visibles depuis l'espace public, émises par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 26 mai 2008;
- considérant que le contraste entre le rez-de-chaussée commercial et les étages est équilibré ;
- que la peinture de la boiserie et les montants peints en noir respecte la cohérence architecturale de la façade ;
- considérant que l'enseigne parallèle sera placée en lettres découpées sur le bandeau de 0,30 m de haut situé au-dessus de la vitrine ;
- qu'elle est conforme aux réglementations en vigueur ;
- que l'immeuble se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et que les prescriptions de l'article 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol sont respectées;
- considérant que le projet s'intègre au cadre environnant ;

**AVIS FAVORABLE.**

Par la Commission :

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente f.f.,  
(s.) Véronique HENRY

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 1<sup>er</sup> février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**11<sup>e</sup> objet : Rue Edmond Picard 13 - permis d'urbanisme - 2011/398-106/13 (FF/PC)**

11:45

- étendre le deuxième étage d'une maison unifamiliale, aménager des terrasses et construire une lucarne

Demander: Monsieur et Madame SEGHIN

PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

PPAS: /

Motif de la procédure:

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réaction : 1

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande tend à étendre le deuxième étage d'une maison unifamiliale, aménager des terrasses et construire une lucarne;
- attendu qu'une réclamation a été introduite au cours de l'enquête publique, portant principalement sur le fait que le projet prévoit l'ajout d'une terrasse sur l'annexe projetée de nature à nuire à la privacité des jardins voisins, sur le fait que la construction d'une annexe crée un précédent pouvant se répéter chez les voisins et sur le risque de la perte du caractère unifamilial du quartier par la création d'immeubles de gabarit important avec balcons et terrasses à chaque étage;
- considérant que l'immeuble présente deux étages sur rez-de-chaussée surélevé, surmontés d'une toiture à versants;
- qu'il présente actuellement des annexes au rez-de-chaussée et au premier étage;
- considérant que la demande tend à étendre le deuxième étage;
- que l'extension projetée se développe sur 3,24 m de large, contre l'annexe de l'immeuble voisin de gauche et à 2,85 m de la limite mitoyenne droite;
- que cette annexe ne dépasse pas le profil de l'annexe voisine la plus profonde, mais étant située latéralement à moins de 3 m de la limite mitoyenne droite, sur une profondeur de 4,41 m, elle déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- que cette dérogation est faible et permet la création d'un local présentant de bonnes conditions d'habitabilité, sans nécessiter la rehausse de mur mitoyen;
- que cette annexe permet la création d'une seconde cuisine desservant les étages supérieurs;
- que la demande est justifiée par l'adaptation de la maison unifamiliale aux nouveaux besoins de la famille;
- que les étages supérieurs ne pourront être indépendants, l'immeuble gardant son statut de maison unifamiliale;
- considérant que le retrait préservé côté droit est transformé en terrasse;
- que cette terrasse n'est pas conforme aux dispositions du Code civil en ce qui concerne les vues sur la propriété voisine de droite;
- qu'afin de s'y conformer, le demande nécessiterait la rehausse du mur mitoyen droit d'environ 0,60 m sur une profondeur de plus de 4 m;
- considérant que la demande porte également sur la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture permettant l'accès au toit plat de l'annexe projetée;
- vu l'accord du propriétaire de l'immeuble voisin de gauche concernant l'aménagement de la terrasse;
- considérant que la lucarne, par ses dimensions et son implantation, est conforme aux prescriptions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et améliore les conditions d'habitabilité des combles;
- que la terrasse est accessible via un balcon;
- que le balcon et la terrasse ne sont pas conformes aux dispositions du Code civil en ce qui concerne les vues sur la propriété voisine de droite;
- que l'immeuble bénéficie d'un jardin;
- que la multiplication des terrasses de telles dimensions n'est pas justifiée et de nature à nuire aux qualités résidentielles de l'intérieur d'îlot;
- que la terrasse du troisième étage, par sa position dominante, surplombe d'autant l'intérieur d'îlot;
- qu'il y a lieu par conséquent de réduire la profondeur de la terrasse du deuxième étage à maximum 3 m de

- profondeur et de supprimer la terrasse au troisième étage;
- qu'il y a lieu également de les rendre conforme aux dispositions du Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques sur les propriétés voisines (à défaut d'acte notarié établissant les servitudes de vues, les murs mitoyens devront être rehaussés jusqu'à 1,90 m sur la profondeur de la terrasse autorisée) ;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter les conditions suivantes :**

- *réduire la profondeur de la terrasse du deuxième étage à maximum 3 m de profondeur à compter depuis la façade arrière et la rendre conforme aux dispositions du Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques sur les propriétés voisines (à défaut d'acte notarié établissant les servitudes de vues, les murs mitoyens devront être rehaussés jusqu'à 1,90 m sur la profondeur de la terrasse autorisée et un recul de 0,60 m prévu pour les vues obliques);*
- *supprimer la terrasse projetée au troisième étage et son balcon d'accès.*

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

Par la Commission :

La Présidente f.f.,  
(s.) Véronique HENRY

Le Secrétaire,

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 1<sup>er</sup> février 2012

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**12° objet : Chaussée de Boondael 160 - permis d'urbanisme - 2011/260-41/160 (LVD/PC)**

12:00

- transformer une maison de rapport avec modification de volume et nouvelle répartition des logements et changer l'affectation d'un studio en bureau (plans modificatifs)

Demandeur: Monsieur et Madame ANTOINE

PRAS: zone mixte

PPAS: /

Motif de la procédure:

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 126/1 du CoBAT

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réaction : /

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande tend à transformer une maison de rapport, avec modification de volume (rehausse de l'immeuble de deux niveaux surmontés d'une toiture à versants) et nouvelle répartition des logements, et changer l'affectation d'un studio en bureau ;
- vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Concertation du 26 octobre 2011;
- que, suite à cet avis, le demandeur a introduit en date du 3 novembre 2010 des plans modificatifs visant à répondre aux objections de la Commission;
- vu l'article 126/1 du Code bruxelloise de l'aménagement du territoire qui précise que le demandeur peut, préalablement à la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins, produire des plans modificatifs;
- que le projet modifié, vu les nouvelles dérogations demandées, devait faire l'objet de nouvelles mesures particulières de publicité;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12 au 27 décembre 2011;
- considérant que la parcelle est composée d'un bâtiment principal de deux niveaux surmontés d'une toiture à versants, occupé par quatre studios non autorisés, ainsi que d'un arrière-bâtiment occupé par un atelier d'artiste et deux appartements (permis d'urbanisme n°250/1999, délivré le 28 mars 2000);
- que, suivant les plans d'archives, le bâtiment principal est occupé par un logement, le rez-de-chaussée permettant l'accès à l'arrière-bâtiment;
- que le demandeur a déclaré en séance que l'arrière bâtiment avait été transformé en maison unifamiliale;
- vu la demande de permis d'urbanisme introduite par le demandeur pour l'immeuble voisin situé au n°162;
- que cette demande prévoit l'extension du rez-de-chaussée surélevé et du premier étage et l'aménagement de terrasses;
- que la présente demande est étudiée au vu de la situation existante de l'immeuble sis au 162;
- considérant que l'immeuble est anormalement bas par rapport aux immeubles voisins et est entouré par des immeubles dont la hauteur varie de deux à trois étages sur rez-de-chaussée surmontés de toiture à versants;
- considérant que le projet modifié prévoit le démontage de la toiture à versants et la rehausse de trois niveaux dont un étage aligné à la façade principale, un étage en retrait et un étage sous toiture à versants;
- que la hauteur de façade projetée s'aligne sur celle de l'immeuble de gauche;
- que cette hauteur est conforme à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et assure un raccord harmonieux côté rue entre les immeubles voisins de hauteurs différentes;
- que le projet prévoit la construction d'un niveau implanté en recul par rapport à l'alignement, de 1,50 m, transformé en terrasse, et que cet étage, côté rue, est surmonté d'un versant de toit présentant une lucarne;
- que cette lucarne est conforme aux dispositions de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant qu'en façade avant, le projet prévoit au deuxième étage, un traitement identique au traitement de l'étage inférieur existant, y compris les baies de fenêtre et les châssis;
- que l'ensemble de la façade aujourd'hui en brique jaune sera peinte au moyen d'une teinte blanche, les châssis étant peints en noir;

- que l'étage implanté au dessus de la corniche projetée sera, comme le versant de toiture, recouvert d'un bardage en zinc;
- que les éléments de composition de la rehausse projetée s'intègrent aux caractéristiques architecturales de la rue;
- considérant que le projet prévoit en façade arrière l'extension du premier étage par la fermeture d'un balcon existant;
- que le deuxième étage projeté dans la demande initiale dépassait en profondeur le gabarit de l'immeuble voisin de droite (n°162) de 3 m et l'immeuble voisin de gauche de 2,40 m, permettant la création d'un balcon de ce côté, et que le projet nécessitait par conséquent la rehausse du mur mitoyen gauche de 3m sur une profondeur de 2,32 m et d'1,80 m sur 1 m de profondeur pour le balcon;
- que le projet modifié prévoit de réduire l'extension du deuxième étage côté gauche et prévoit une extension de 1,40 m de profondeur sur une largeur de 3,60 m;
- que cette profondeur déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais nécessite une rehausse de mur mitoyen réduite (2,87 m sur 1,40 m de profondeur) par rapport à la demande initiale;
- qu'au-delà de la largeur de 3,60 m, l'annexe projetée dépasse de plus de 3 m l'immeuble voisin;
- que si du côté droit, l'immeuble appartient au même propriétaire et fait l'objet d'une demande de permis pour des extensions, l'immeuble côté gauche présente un gabarit plus faible et se situe à proximité de l'angle de l'îlot avec la rue Léon Cuissez;
- que la réduction de la profondeur proposée permet de réduire l'impact du volume projeté sur les immeubles formant l'angle de l'îlot;
- que les plans modificatifs mentionnent la transformation de la toiture du premier étage en terrasse;
- que celle-ci n'est pas conforme aux dispositions du Code civil en ce qui concerne les vues sur les propriétés voisines et nécessiterait une rehausse de mur mitoyen supplémentaire, qu'il y a lieu d'éviter;
- qu'en outre, la création d'une terrasse à cet endroit est de nature à générer des vis-à-vis gênant sur les immeubles voisins et l'intérieur d'îlot ainsi que sur l'arrière-bâtiment transformé en logement;
- qu'en outre, aucun immeuble voisin à proximité ne possède de tel dispositif;
- considérant que la toiture du deuxième étage était transformée en terrasse pour le logement du troisième étage;
- que le projet modifié supprime cet aménagement;
- considérant que la profondeur du troisième s'aligne à la profondeur des deux immeubles voisins;
- que le projet modifié prévoit la création d'un versant de toiture au quatrième étage, plus un étage à part entière, présentant une lucarne;
- qu'en toiture, le projet est conforme aux dispositions de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et limite fortement la rehausse de mur mitoyen nécessaire par rapport à la demande initiale;
- qu'en outre, le projet modifié prévoit la réduction de la hauteur sous plafond des trois niveaux projeté à 2,60 m, limitant d'autant la hauteur totale de l'intervention tout en préservant de bonnes conditions d'habitabilité des logements projetés, tout en assurant un meilleur raccord avec l'immeuble voisin de droite;
- que l'impact négatif de ce volume est par conséquent réduit;
- qu'aucune des deux chambres du duplex ne présente une superficie de 14 m<sup>2</sup> et déroge de ce fait aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- que ce logement présente cependant de bonnes conditions d'habitabilité;
- considérant que le projet prévoit, en partie arrière du rez-de-chaussée, l'aménagement d'un bureau, une cuisine et une salle de douche, la partie avant étant occupée par un hall d'entrée;
- considérant que le bureau, de ± 31 m<sup>2</sup>, est conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol et possède un accès séparé par l'entrée carrossable;
- que ce bureau est accessoire au logement situé à l'arrière et ne pourra être transformé en logement, vu les aménagements proposés;
- que, vu la proximité de l'arrière-bâtiment, une telle affectation limite les vis-à-vis entre deux logements différents et permet de privatiser la cour;
- considérant qu'aux étages, le projet modifié prévoit la création de trois logements (deux appartements 2 chambres et un duplex 2 chambres);
- que ceux-ci présentent de bonnes conditions d'habitabilité, malgré le fait que la superficie de la chambre principale du logement du second étage n'est pas conforme aux normes du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme (12 m<sup>2</sup> au lieu des 14 m<sup>2</sup> prescrits);
- considérant que, depuis l'entrée cochère, le projet prévoit un percement dans le mur mitoyen, permettant l'accès à un local vélo créé au sous-sol surélevé de l'immeuble voisin situé au n°162 et que le projet modifié prévoit la création d'un local poubelles supplémentaire;
- que l'immeuble faisant l'objet de la présente demande ne possède pas de sous-sol;
- considérant que chaque logement bénéficie d'un débarras avec chaudière individuelle d'environ 2,10 m<sup>2</sup>;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter les conditions suivantes :**

- *supprimer la terrasse au deuxième étage.*

*De plus, la Commission de concertation précise qu'une demande de permis d'urbanisme doit être introduite pour la régularisation de la création d'une maison unifamiliale dans l'arrière-bâtiment et pour la construction d'une terrasse.*

\*\*\*\*\*

*Un représentant de la Commune s'abstient.*

Par la Commission :

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente f.f.,  
(s.) Véronique HENRY

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 1<sup>er</sup> février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**13° objet : Square de Meeûs 8 - permis d'environnement de classe I A – renouvellement (MLI)**

12:15

- Exploitation d'un immeuble comprenant des batteries stationnaires (28.800 VAh), des installations de combustion (3 x 2.060 kW), un générateur d'électricité (920 kVA), deux fours électriques (2 x 38 kW), un dépôt de liquides inflammables dont le point d'éclair est supérieur à 21° C mais ne dépasse pas 55° C (129 litres), des installations de refroidissement, réfrigération (2 x 300 kW et 2 x 500 kW), des transformateurs statiques (4 x 800 kVA), des ventilateurs et des garages, emplacements couverts (429 véhicules).

Demandeur: Kanam Grund Square de Meeus S.A. c/o Monsieur GOLDFINGER

PRAS: zone administrative, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

PPAS: /

Motif de la procédure:

- Article 41 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative au Permis d'environnement

Enquête publique : du 28 novembre au 28 décembre 2011

Réaction : /

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande tend à exploiter un immeuble de bureau comprenant des batteries stationnaires (28.800 VAh), des installations de combustion (3 x 2.060 kW), un générateur d'électricité (920 kVA), deux fours électriques (2 x 38 kW), un dépôt de liquides inflammables dont le point d'éclair est supérieur à 21° C mais ne dépasse pas 55° C (129 litres), des installations de refroidissement, réfrigération (2 x 300 kW et 2 x 500 kW), des transformateurs statiques (4 x 800 kVA), des ventilateurs et des garages, emplacements couverts (429 véhicules);
- attendu qu'aucune réclamation et/ou observation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 28 novembre au 28 décembre 2011;
- vu l'étude d'incidences réalisée par le bureau d'études STRATEC ;
- considérant que celle-ci a été clôturée par le Comité d'accompagnement en date du 6 juin 2011;
- vu les différentes remarques émises dans la déclaration de clôture;
- vu les amendements faits par le demandeur en date du 2 novembre 2011;
- que ces amendements sont sans conséquence et sans influence sur la classe des rubriques;
- vu les recommandations de l'étude d'incidences;

**AVIS FAVORABLE sur le projet amendé, sous réserve de respecter les conditions suivantes :**

- ***aménager un local déchets de minimum 45 m<sup>2</sup> au niveau -1 ;***
- ***supprimer 19 emplacements voitures (situés dans les rampes ou trop étroits) au profit d'emplacements vélos mieux positionnés (soit 410 emplacements plutôt que 429) ;***
- ***installer une meilleure ventilation du parking, des locaux chaufferie, compteur gaz et produits inflammables ;***
- ***vidanger l'installation frigorifique à l'arrêt pour cause de fuite ;***
- ***installer un système d'annonce des camions de livraison discret pour le quartier ;***
- ***respecter les remarques émises dans la déclaration de clôture ainsi que les conditions de l'I.B.G.E.;***
- ***de manière générale, pour le demandeur et l'exploitant, mieux prendre en compte les questions environnementales dans la gestion de tous les jours (tri des déchets, utilisation rationnelle de l'énergie,***

*consommation de l'eau, occupation et ventilation du parking).*

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

Par la Commission :

La Présidente f.f.,  
(s.) Véronique HENRY

Le Secrétaire,

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 1<sup>er</sup> février 2012

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**14<sup>e</sup> objet : Chaussée d'Ixelles 38 - permis d'urbanisme - 2011/389-171/38 (LVD/PC)**

14:00

- transformer un rez-de-chaussée commercial et le premier étage avec modification des annexes et de la façade et placement d'enseigne, aménager un logement au deuxième étage et combles et construire une terrasse

Demander: JULES SAS c/o Monsieur WATRELOT

PRAS: zone de forte mixité, liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

PPAS: /

Motif de la procédure:

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réaction : /

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande tend à transformer le rez-de-chaussée commercial et le premier étage, avec modification d'annexes arrière et de la façade et placement d'enseignes, aménager un logement aux deuxième étage et combles et construire une terrasse;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique;
- considérant que l'immeuble présente aujourd'hui deux étages sur rez-de-chaussée;
- vu le permis de bâtir n°153 de 1985 autorisant la modification de la vitrine et la suppression de l'entrée séparée vers les étages;
- que ce permis interdisait l'occupation des étages en logement;
- vu le permis d'urbanisme n°180/1995 autorisant la couverture totale du rez-de-chaussée;
- considérant que la demande tend à réorganiser le rez-de-chaussée commercial tout en permettant la création d'un accès indépendant aux niveaux supérieurs, direct depuis la rue;
- qu'à l'arrière, le projet prévoit la rehausse d'une partie de la toiture d'une annexe arrière;
- que celle-ci ne nécessite aucune rehausse de mur mitoyen;
- que cette intervention déroge cependant à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le projet ne prévoit pas l'aménagement de zone de pleine terre permettant la percolation des eaux de pluie;
- que cette intervention ne modifie pas la superficie du commerce et préserve une situation existante autorisée;
- qu'il y a lieu cependant d'améliorer l'aspect visuel de la toiture projetée et prévoir une toiture végétalisée;
- que la demande prévoit également la suppression du plancher du premier étage, augmentant la hauteur sous plafond de la partie avant du commerce;
- que l'immeuble est situé en liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol;
- qu'une telle intervention améliore les qualités d'exploitation du commerce;
- que ce tronçon de la chaussée est composé d'immeuble dont les étages sont inoccupés ou utilisés en dépôt, faute d'accès séparé vers les niveaux supérieurs;
- considérant qu'aux deuxième étage et combles, le projet prévoit l'aménagement d'un duplex deux chambres;
- que le deuxième étage ne possède cependant pas la hauteur sous plafond suffisante, en dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- que le projet prévoit le démontage d'une partie du plancher supérieur, augmentant ainsi la hauteur sous plafond d'une partie du séjour;
- que le duplex présente de bonnes conditions d'habitabilité et assure la continuité du logement le long de cet axe commercial et l'occupation de ce niveau;
- considérant que le projet prévoit la construction d'un balcon sur pilotis accessible depuis le deuxième étage;
- que celui-ci est implanté à distance de la limite mitoyenne gauche et fait face à un haut mur mitoyen côté droit;
- que ce dernier n'est pas de nature à nuire à l'intérieur d'îlot et ne génère pas de vis-à-vis gênants vers les parcelles voisines;
- considérant que le projet s'accompagne de la transformation de la façade;

- qu'au rez-de-chaussée, la vitrine, actuellement en retrait par rapport au trottoir, est remplacée par une vitrine implantée à l'alignement;
- que la vitrine est composée de châssis en aluminium, la façade étant recouverte d'un bardage rainuré gris anthracite;
- que le bardage prévu s'écarte cependant des caractéristiques des étages supérieurs; [*sauf l'A.A.T.L.-D.U. et la S.D.R.B.*]
- qu'il y a lieu de poursuivre pour le matériau de parement du rez-de-chaussée l'étude de la façade, en adéquation avec les caractéristiques architecturales des étages supérieurs (soubassement enduit, rythme des baies...); [*sauf l'A.A.T.L.-D.U. et la S.D.R.B.*]
- qu'aux étages, le projet prévoit le changement des châssis en bois par des châssis en PVC blanc structuré bois, présentant les mêmes divisions que les châssis existants;
- considérant que la façade sera repeinte au moyen d'une teinte gris moyen (RAL 7038);
- qu'il y a lieu cependant de peindre les étages supérieurs de la façade dans une teinte claire suivant les recommandations émises par le Collège des Bourgmestre et Echevins d'Ixelles et prévoir des châssis en bois;
- que le projet préserve aux étages les baies existantes et leur décor;
- que l'architecte a indiqué en séance de la Commission qu'il mettrait en valeur ces éléments en utilisant une teinte différente pour ceux-ci;
- considérant que la demande s'accompagne du placement d'une enseigne parallèle composée de lettres découpées et d'une enseigne perpendiculaire;
- que ces enseignes sont conformes aux dispositions du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;
- que l'enseigne parallèle déroge légèrement à l'article 63 du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles en ce qu'elle est implantée à une hauteur inférieure à 3 m du niveau du trottoir;
- que l'enseigne perpendiculaire déroge à l'article 68 du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles en ce qu'elle dépasse une saillie de 0,50 m;
- que vu les faibles dimensions des enseignes, celles-ci s'intègrent aux caractéristiques architecturales de l'immeuble;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter les conditions suivantes :**

- *améliorer l'aspect visuel de la toiture projetée et prévoir une toiture végétalisée;*
- *prévoir une teinte claire pour les étages supérieurs de la façade avant suivant les recommandations émises par le Collège des Bourgmestre et Echevins (coefficient de réflexion de la luminosité de minimum 70%);*
- *revoir le matériau de parement du rez-de-chaussée en faisant le choix d'un matériau traditionnel (enduit, pierre naturelle...) plutôt qu'un bardage métallique. [*sauf l'A.A.T.L.-D.U. et la S.D.R.B.*]*

***La Commission regrette le choix du matériau prévu pour les châssis (PVC), étant donné l'impact environnemental négatif.***

Par la Commission :

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente f.f.,  
(s.) Véronique HENRY

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 1<sup>er</sup> février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**15° objet : Chaussée de Vleurgat 55/Rue Gachard 36 - permis de lotir - (2011/267-312/55 (FF/PC)**

14:30

- lotir une partie d'un terrain (lot unique en vue de construire un immeuble : rue Gachard 36)

Demandeur: Centre scolaire St Vincent de Paul - Enfant Jésus

PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant

PPAS: /

Motif de la procédure:

- application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements et en commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de ces zones)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réaction : 1

La Commission met le point en délibéré et reporte son avis. Le dossier sera réinscrit à la prochaine séance de la Commission.

Par la Commission :

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente,  
(s.) Nathalie GILSON

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 18 février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**16° objet : Avenue de la Couronne 584 - permis d'urbanisme - 2011/413-80/584 (LVD/VGS)**

15:00

- régulariser une terrasse suspendue au 3ème étage arrière d'un immeuble à appartements

Demandeur: BELIMMO INTERNATIONAL c/o Monsieur TAELEMANS

PRAS : zone d'habitation

PPAS: /

Motif de la procédure:

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réaction : /

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande tend à régulariser une terrasse construite au troisième étage arrière d'un immeuble à appartements ;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation ;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique ;
- considérant que la demande concerne un immeuble de trois étages sur rez-de-chaussée, surmontés d'une toiture plate ;
- que l'immeuble est occupé actuellement par quatre logements et que cette situation est autorisée ;
- considérant que la demande propose d'aménager une terrasse en façade arrière pour l'appartement du troisième étage ;
- que la terrasse est construite contre le mur mitoyen du bâtiment voisin de gauche, n° 582, et avec un angle de 45° vers la façade de l'immeuble sous rubrique, gardant ainsi un retrait de 2,90 m avec le voisin de droite ;
- que la terrasse prévoit un garde-corps en planchettes d'environ 1,20 m de hauteur, avec un panneau de 2,00 m de hauteur et 0,60 m de largeur du côté du voisin de gauche ;
- que la profondeur de la parcelle est de 13,70 m et que la terrasse dépasse en profondeur les trois quarts du terrain, dérogeant au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- que la terrasse domine l'intérieur d'îlot ;
- que l'intervention ne tient pas compte d'une cohérence pour la globalité de l'immeuble et n'améliore pas l'esthétique de la façade arrière ;
- que le projet risque de nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins, porte atteinte à l'intérieur d'îlot et ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- considérant le risque de précédent ;

**AVIS DEFAVORABLE.**

Par la Commission :

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente,  
(s.) Nathalie GILSON

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 2 février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**17° objet : Rue Henri Marichal de 13 à 15 - permis d'urbanisme - 2011/364-167/13-15 (FF/VGS)**

15:15

- construire une rehausse de deux étages pour y aménager un duplex dans un immeuble à deux appartements

Demandeur: ALMARE S.A. c/o Monsieur BLIBAUM

PRAS: zone d'habitation

PPAS: /

Motif de la procédure:

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réaction : /

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande tend à construire une rehausse de deux étages pour y créer un duplex supplémentaire dans un immeuble à deux appartements ;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation ;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique ;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2011 ;
- considérant que la demande concerne un immeuble de deux étages sur rez-de-chaussée, surmontés d'une toiture-terrasse ;
- attendu que l'immeuble est occupé actuellement, au rez-de-chaussée, par deux garages, trois caves, des espaces communs et, à chaque étage, par un appartement de plein pied et que ces affectations sont autorisées ;
- que la demande propose de rehausser l'immeuble d'un étage surmonté d'une toiture à la Mansart, respectant les normes du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'implantation et le gabarit des constructions en mitoyenneté ;
- qu'actuellement, la toiture-terrasse est délimitée en façade avant par une pergola en maçonnerie et que cet élément sera conservé comme façade de la rehausse ;
- vu l'article 89 du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles, qui précise que le premier versant de la toiture à la Mansart ne peut avoir une inclinaison supérieure à 70° sur l'horizontal ;
- que la demande prévoit une inclinaison de 76°, ce qui déroge au Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles ;
- que le profil du brisis est aligné sur celui de l'immeuble mitoyen gauche et que la dérogation est donc admissible; *[sauf un représentant de la Commune]*
- considérant que le projet propose d'aménager un appartement en duplex dans les étages ajoutés ;
- qu'il en résulte un appartement d'une chambre de 91,90 m<sup>2</sup> (surface nette) au premier étage, un appartement d'une chambre de 91,90 m<sup>2</sup> (surface nette) au deuxième étage et un duplex de deux chambres de 144,50 m<sup>2</sup> (surface nette) au troisième étage et dans les combles ;
- que l'espace en sous-sol comprend deux garages, trois caves et des espaces de rangement communs aux appartements ;
- que les logements proposés offrent de bonnes conditions d'habitabilité et sont conformes au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant qu'une grande baie est ouverte au troisième étage en façade arrière et que sa partie supérieure dépasse le gabarit de la toiture à versants ;
- que ce volume est équivalent à une lucarne construite au dessus de la corniche en façade arrière et qu'elle est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant qu'une terrasse est aménagée en façade arrière, au niveau de la toiture-terrasse existante, et qu'elle se trouve entre les deux murs mitoyens et en retrait par rapport aux voisins ;
- considérant qu'un escalier existant en façade arrière donne accès depuis le premier étage vers le jardin ;
- que cet escalier permet à l'appartement du premier étage de communiquer directement avec le jardin, sans devoir circuler par les espaces communs ;

- considérant que la façade avant sera totalement enduite en ton gris clair, excepté le rez-de-chaussée en pierre naturelle qui sera conservé ;
- que la corniche existante sera remplacée par un bandeau en pierre bleu et que la nouvelle corniche sera en bois de couleur gris anthracite ;
- que la nouvelle toiture sera en zinc à joints debout et que cette solution est en harmonie avec la façade proposée ;
- que tous les châssis seront remplacés par des châssis en bois de ton gris anthracite, ce qui améliore l'esthétique de la façade avant et de la façade arrière ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet améliore les conditions d'exploitation, d'habitabilité et de confort de l'immeuble ;
- qu'il ne nuit pas aux qualités résidentielles des immeubles voisins ;
- qu'il ne met pas en péril les qualités esthétiques des immeubles, ni du paysage urbain ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter la condition suivante :**

- ***respecter les prescriptions du Code civil concernant la mitoyenneté et les vues sur les propriétés voisines au droit de l'escalier d'accès existant vers le jardin.***

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

Par la Commission :

La Présidente,  
(s.) Nathalie GILSON

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 2 février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**18° objet : Rue Marie-Henriette 90 - permis d'urbanisme - 2011/390-224/90 (SBO/SB)**

15:30

- construire une maison unifamiliale

Demandeur: ARE CONSULTING c/o Monsieur JOSSART

PRAS : zone d'habitation

PPAS: /

Motif de la procédure:

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réaction : /

La Commission met le point en délibéré et reporte son avis. Le dossier sera réinscrit à l'ordre du jour de la prochaine Commission de concertation.

Par la Commission :

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente,  
(s.) Nathalie GILSON

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 2 février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**19° objet : Rue Gachard 22 - permis d'urbanisme - 2011/391-141/22 (LVD/SB)**

15:45

- construire une lucarne sur le pan arrière de la toiture, réaménager la maison unifamiliale et aménager une terrasse en façade arrière

Demandeur: SYL HOUSE S.A. c/o Monsieur DEWITT

PRAS: zone d'habitation

PPAS: /

Motif de la procédure:

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réactions : 1

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande vise le réaménagement de la maison unifamiliale, la surélévation et la modification de la toiture en façade arrière et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du premier étage;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation;
- attendu qu'une réclamation a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 12 au 26 décembre 2011;
- que cette réclamation porte principalement sur l'impact du nouveau volume sur l'ensoleillement (perte de lumière) et les vues depuis les fenêtres voisines en façade arrière, ainsi que sur les vues directes créées depuis la terrasse (vis-à-vis, ...);
- considérant que l'immeuble, construit sur une parcelle de 6 m de large, comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage avec toiture à versants;
- que l'ensemble totalise 228 m<sup>2</sup> de logement unifamilial;
- considérant que le projet vise l'agrandissement et le réaménagement du logement unifamilial;
- considérant que le projet prévoit, au niveau du sous-sol, l'aménagement d'une buanderie et d'un local jardin dans la partie arrière, de caves dans la partie centrale et d'un bureau dans la partie avant;
- considérant que l'intervention réalisée, au niveau des rez-de-chaussée et premier étage, consiste en l'agrandissement de baies par la démolition de murs porteurs en vue de réaménager la cuisine au niveau du rez-de-chaussée et de réaménager les espaces dressing et salle de bains au niveau du premier étage;
- que ces interventions améliorent les conditions de confort des espaces à ces niveaux;
- considérant qu'un volume de 5,06 m de haut et de 3,90 m de large est prévu sur le pan arrière de la toiture au niveau des combles afin d'améliorer l'éclairage naturel dans la chambre aménagée dans les combles, d'agrandir le volume intérieur à ce niveau et de profiter de vues directes vers l'extérieur;
- que ce volume dépasse en largeur les deux tiers de la largeur de la façade arrière,
- que ce volume n'est pas conforme à l'article 4 du Titre I (profondeur de la construction) du Règlement Régional d'Urbanisme;
- qu'il ne respecte pas les qualités esthétiques et architecturales de l'ensemble et ne s'intègre pas dans la composition architecturale de la façade arrière du bâtiment et du cadre urbain environnant;
- qu'il est de nature à nuire aux conditions d'habitabilité des bâtiments voisins;
- qu'il convient d'en réduire la hauteur à un niveau ainsi que sa largeur;
- considérant de plus qu'un cadre de 0,73 m de profondeur est prévu autour du volume, dépassant ainsi l'alignement de la façade arrière du bâtiment et des deux immeubles voisins;
- que cette intervention, plus profonde que la construction la plus profonde, déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant de plus que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse accessible depuis la chambre arrière du deuxième étage;
- que cette terrasse est implantée contre le mur mitoyen de gauche et à une distance variant entre 1,65 m et 2,30 m par rapport à celui de droite;
- que ce dispositif n'est pas conforme à l'article 4 du Titre I (profondeur de la construction) du Règlement Régional d'Urbanisme;

- qu'il nécessite la rehausse du mur mitoyen gauche d'une hauteur variant entre 1,55 m et 2,50 m sur une profondeur de 3,70 m;
- que cette rehausse est de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins vu l'orientation sud-ouest du bâtiment;
- que cette terrasse n'est pas conforme aux prescriptions du Code civil en ce qui concerne les vues obliques sur les propriétés voisines et permet des vues plongeantes en intérieur d'îlot;
- qu'il convient de ne pas aménager de terrasse accessible à ce niveau;
- considérant de tout ce qui précède qu'il y a lieu de réduire très fortement le nouveau volume proposé à un chien assis de dimension réduite, restant dans le pan arrière de la toiture;

**AVIS DEFAVORABLE *sur la demande telle que présentée.***

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

Par la Commission :

La Présidente,  
(s.) Nathalie GILSON

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 3 février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**20° objet : Rue du Nid 3 - permis d'urbanisme - 2010/426-238/3 (LVD/SB)**

16:00

- transformer les bâtiments existants avec modification du volume (rehausses de deux à trois niveaux)

Demandeur: BLL S.P.R.L.

PRAS: zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

PPAS: /

Motif de la procédure:

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réaction :/

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

*La Commission de concertation reporte son avis dans l'attente de l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites.*

*Le dossier sera réinscrit à l'ordre du jour de la prochaine séance de la Commission, prévue le 15 février 2012.*

Par la Commission :

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente f.f.,  
(s.) Véronique HENRY

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 3 février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**21° objet : Place Stéphanie 14 - permis d'urbanisme - 2011/433-283/14 (SBO/SB)**

16:20

- transformer l'immeuble : démolition d'annexes au rez-de-chaussée, rehausse du versant arrière de la toiture, aménagement de terrasses, modification de la façade avant en vue d'aménager un commerce et trois logements

Demandeur: VORTAN S.A. c/o Madame REGOUT

PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

PPAS: /

Motif de la procédure:

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réaction :/

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande tend à démolir des annexes en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée, rehausser le versant arrière de la toiture, aménager des terrasses et modifier la façade avant en vue d'aménager un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 12 au 27 décembre 2011;
- considérant que l'immeuble, construit sur une parcelle de 8,30 m de large, comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages avec toiture à versants;
- que l'immeuble totalise 183 m<sup>2</sup> de commerce au niveau des rez-de-chaussée, 136 m<sup>2</sup> de bureau accessoire au commerce, 268 m<sup>2</sup> de superficie inoccupée aux étages et 148 m<sup>2</sup> de sanitaires et rangements en sous-sol;
- qu'il s'agit actuellement d'un cabaret théâtre;
- que cette activité se limite à deux niveaux;
- considérant que le projet prévoit 120 m<sup>2</sup> de commerce, 437 m<sup>2</sup> de logement et 148 m<sup>2</sup> de locaux techniques, de caves et de stockage en sous-sol (dont 100 m<sup>2</sup> pour le commerce et 48 m<sup>2</sup> pour le logement);
- considérant que le projet prévoit le réaménagement d'un commerce au niveau du rez-de-chaussée par l'agrandissement des baies intérieures;
- considérant que le projet prévoit la démolition des annexes arrière au niveau du rez-de-chaussée et l'aménagement d'un jardin imperméable verdurisé sur la partie du fond;
- que deux annexes de 2,37 m de profondeur sur 5,55 m de largeur et de 1,35 m de profondeur sur 2,70 m de largeur sont reconstruites contre la façade arrière;
- que cette intervention déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (couverture de plus que les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle);
- qu'elle ne nécessite aucune rehausse des murs mitoyens voisins et n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des bâtiments voisins;
- qu'elle ne dépasse pas en profondeur l'alignement des bâtiments voisins;
- considérant qu'un escalier en colimaçon est prévu pour desservir les réserves du commerce aménagées en sous-sol;
- considérant que le hall d'entrée de l'immeuble est réaménagé de manière à séparer les accès aux commerce et étages résidentiels;
- considérant de manière générale que ces interventions permettent d'améliorer les accès et les espaces

- intérieurs au niveau du rez-de-chaussée ainsi que les conditions d'exploitation du commerce;
- vu le permis de bâtir n° 2004/270-95/122 délivré le 7 mars 2005 pour la rehausse d'un immeuble de trois niveaux + toiture et l'aménagement de trois appartements et un garage au rez-de-chaussée, en extension du parking à ciel ouvert existant dans la cour;
  - considérant que ce parking de 7 emplacements, situé au 122 rue de Stassart, est destiné au propriétaire de l'immeuble sis 131, rue de Stassart;
  - considérant que la demande prévoit le maintien de six emplacements et l'enlèvement d'une place de parking afin d'aménager un accès direct par l'ouverture d'une baie dans le mur mitoyen entre ces parking et le jardin de l'immeuble;
  - qu'un parking vélos est prévu au fond de la parcelle du projet et sera accessible depuis l'entrée du parking voitures;
  - que la couverture de ces emplacements de vélos n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des étages;
  - considérant que les étages sont aménagés en trois appartements, dont un appartement en duplex de deux chambres de 148 m<sup>2</sup> au premier étage et entresol, un appartement de deux chambres de 120 m<sup>2</sup> au deuxième étage, un appartement en duplex de deux chambres de 169 m<sup>2</sup> aux troisième étage et combles;
  - considérant que la demande ne prévoit pas la modification des volumes et superficies des premier et deuxième étages;
  - considérant que le projet prévoit la modification du versant avant du toit;
  - que le nouveau versant s'aligne au versant avant du bâtiment voisin de gauche sis place Stéphanie n° 16;
  - qu'il ne dépasse pas en hauteur le profil de toiture du bâtiment voisin de droite, sis rue de Stassart n° 124;
  - considérant que le projet prévoit la construction d'une lucarne, incorporée dans le volume de la toiture, sur toute la largeur de la façade arrière;
  - qu'elle dépasse en largeur les deux tiers de la largeur de la façade arrière et nécessite la rehausse des deux murs mitoyens;
  - qu'elle déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - qu'elle permet néanmoins d'améliorer l'éclairage naturel dans le séjour de l'appartement en duplex, de créer des vues directes vers l'extérieur et d'agrandir le volume intérieur à ce niveau;
  - qu'elle n'est pas de nature à nuire aux qualités esthétiques et architecturales de l'ensemble et du cadre urbain environnant;
  - considérant, de manière générale, que les appartements sont traversants, qu'ils profitent de surfaces et de hauteurs sous plafonds suffisantes et offrent de bonnes conditions d'habitabilité et de confort;
  - qu'ils ne dérogent pas au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - qu'ils bénéficient d'un local commun au niveau du rez-de-chaussée, de caves et d'un local compteurs au niveau du sous-sol, ainsi que d'une buanderie intégrée dans chaque appartement;
  - que le reste de la superficie du sous-sol est destiné aux réserves du commerce;
  - considérant que le projet prévoit l'aménagement de deux terrasses et d'un balcon en façade arrière;
  - que le balcon accessible depuis la chambre de l'appartement du deuxième étage est conforme aux prescriptions du Code civil en ce qui concerne les vues vers les propriétés voisines;
  - qu'il dépasse l'alignement de la façade arrière des deux bâtiments voisins et déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - considérant que la terrasse aménagée au niveau du premier étage se trouve à 2,70 m du mur mitoyen de droite et contre le mur mitoyen de gauche;
  - qu'elle ne déroge pas au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et est conforme aux prescriptions du Code civil en ce qui concerne les vues sur les propriétés voisines;
  - que cet aménagement ne nécessite aucune rehausse des murs mitoyens;
  - considérant que l'accès à la terrasse est créé dans la façade arrière, depuis la chambre arrière de l'appartement;
  - qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions du Code civil en ce qui concerne les vues vers les propriétés voisines en ce qu'elle présente une vue oblique à moins de 0,60 m par rapport au voisin de gauche;
  - considérant que la terrasse aménagée au niveau du dernier étage sur toute la largeur de la façade arrière n'est pas conforme aux prescriptions du Code civil en ce qui concerne les vues vers les propriétés voisines;
  - qu'elle déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (plus profonde que le bâtiment voisin le plus profond);
  - que l'accès à la terrasse est créé dans la façade arrière, depuis le séjour de l'appartement en duplex;
  - qu'il présente une vue droite à moins de 1,90 m par rapport à chaque limite mitoyenne et n'est pas conforme aux prescriptions du Code civil en ce qui concerne les vues sur les propriétés voisines;
  - considérant, de manière générale, que ces dispositifs améliorent les conditions d'habitabilité et de confort des appartements et ne nuisent pas aux qualités résidentielles des immeubles voisins;
  - considérant que le projet prévoit des nouveaux châssis en bois peints en blanc en façade avant et des châssis en

- aluminium peint en gris en façade arrière;
- que les nouvelles baies, en façade arrière, respectent le vocabulaire architectural de la maison;
  - considérant que les deux façades, avant et arrière, sont enduites et peintes en blanc;
  - considérant que le projet prévoit le démontage des allèges des baies de fenêtres au niveau du rez-de-chaussée;
  - que la porte d'entrée actuellement en bois est remplacée par une porte vitrée;
  - que ces interventions ne sont pas de nature à mettre en valeur les qualités esthétiques et architecturales de l'ensemble de la façade; *[sauf l'A.A.T.L.-D.U., la S.D.R.B. et l'I.B.G.E.]*
  - qu'il convient de maintenir cette ligne d'allèges, correspondant à l'ensemble des façades voisines, ainsi qu'une porte d'entrée en bois; *[sauf l'A.A.T.L.-D.U., la S.D.R.B. et l'I.B.G.E.]*
  - considérant que la demande ne prévoit pas le placement d'enseignes;
  - considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications à apporter, est de nature à s'accorder aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter les conditions suivantes :**

- *maintenir les hauteurs d'allèges actuelles pour les baies du rez-de-chaussée en façade avant afin de respecter les qualités architecturale et esthétique actuelles mieux appropriées à l'ensemble de la façade et au contexte urbanistique; [sauf l'A.A.T.L.-D.U., la S.D.R.B. et l'I.B.G.E.]*
- *prévoir une porte d'entrée en bois et en fournir le plan de détail;*
- *respecter, pour les terrasses des premier et troisième étages, les prescriptions du Code civil en ce qui concerne les vues vers les propriétés voisines.*

Par la Commission :

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente f.f.,  
(s.) Véronique HENRY

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 3 février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**22° objet : Rue de l'Ermitage 64 - permis d'urbanisme - 2011/366-116/64 (FF/SB)**

16:40

- construire des annexes en façade arrière, réaménager les deux appartements existants et rehausser l'immeuble de deux niveaux afin d'aménager un appartement supplémentaire

Demandeur : Madame POLINET

PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

PPAS :/

Motif de la procédure :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dossier reporté par la Commission de concertation du 14 décembre 2011

Enquête publique : du 14 au 28 novembre 2011

Réactions : 4

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande tend à construire des annexes en façade arrière, à réaménager les deux appartements existants, à rehausser l'immeuble de deux niveaux afin d'aménager un appartement supplémentaire et à aménager des terrasses en façade arrière;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- attendu que quatre réclamations ont été introduites au cours de l'enquête publique organisée du 14 au 28 novembre 2011;
- que ces réclamations portent principalement sur le fait que le nouveau volume prévu aux étages reste en deçà de la profondeur du bâtiment voisin de gauche (impact sur l'ensoleillement et luminosité au niveau des terrasses arrière du bâtiment voisin de gauche), sur le type d'isolation acoustique et thermique prévue au niveau de la chambre à coucher du troisième étage, sur la durée des travaux, sur la qualité du projet au niveau des façades et volumes proposés;
- vu le permis d'urbanisme n° 1949/184-116/64, délivré le 29 septembre 1949 pour la construction d'une maison comprenant sous-sol, bel étage et second étage;
- considérant que l'immeuble est divisé en deux appartements, dont un appartement au niveau du premier étage et un appartement au deuxième étage, et n'a à ce jour pas été modifié par permis d'urbanisme;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un appartement en duplex au niveau des rez-de-chaussée et premier étage;
- que la partie arrière du rez-de-chaussée est aménagée en deux chambres avec une salle de bains et une salle de douche;
- que cette intervention ne nécessite aucune rehausse du mur mitoyen de gauche et n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins;
- considérant que l'intervention réalisée au premier étage consiste en la construction d'une annexe de 1,60 m de profondeur sur une largeur de 2,89 m en vue de réaménager l'espace utilisé en cuisine et salle à manger;
- que cette extension nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite d'une hauteur variant entre 1,50 m et 3,98 m sur une largeur de 1,60 m;
- qu'elle ne déroge pas à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle ne dépasse pas en profondeur le bâtiment voisin le plus profond;
- qu'elle améliore les conditions du confort des espaces de vie de l'appartement en duplex;
- considérant que la terrasse accessible depuis la salle à manger nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite de 1,90 m sur une largeur de 2,55 m;
- qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions du Code civil en ce qui concerne les vues obliques sur les propriétés voisines;
- qu'il y a lieu de prévoir un recul latéral de 0,60 m de chaque limite mitoyenne afin de respecter les prescriptions du Code civil en ce qui concerne les vues obliques sur les propriétés voisines;

- considérant que l'extension du deuxième étage, en façade arrière, par la construction d'une annexe de 2,80 m de large sur 1,58 m de profondeur permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire à ce niveau;
- que cette intervention ne dépasse pas l'alignement de la façade arrière voisine la plus profonde et ne déroge pas à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur);
- que ce volume n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins;
- que les baies latérales prévues à ce niveau ne sont pas de nature à créer des vis-à-vis gênants vers les parcelles voisines de gauche;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse en façade arrière sur la toiture plate de l'annexe du premier étage, accessible depuis la chambre à coucher du deuxième étage;
- que cette terrasse nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite sur 2,80 m de profondeur afin de se conformer aux prescriptions du Code civil en ce qui concerne les vues vers les propriétés voisines;
- que cette terrasse est de nature à nuire aux conditions d'habitabilité de l'immeuble voisin de gauche et qu'il convient de la supprimer;
- qu'elle présente une position dominante, notamment par le fait qu'elle dépasse en profondeur les façades arrière de l'immeuble mitoyen droit;
- considérant que le projet prévoit la surélévation du bâtiment de deux niveau afin d'aménager un appartement de trois chambre;
- que le nouveau gabarit s'aligne à la pente de la toiture à versant du bâtiment voisin de droite le plus haut;
- qu'elle nécessite la surélévation du mur mitoyen de droite, au niveau de la toiture, d'une hauteur variant entre 0,50 m et 2,10 m, ce sur la partie arrière de la toiture de l'immeuble;
- qu'elle déroge de ce fait à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à la toiture;
- qu'elle nécessite la surélévation du mur mitoyen de gauche, au niveau du dernier étage, d'une hauteur variant entre 1,20 m et 3,37 m, ce sur toute la profondeur de l'immeuble;
- considérant de manière générale que le volume s'insère harmonieusement dans le volume bâti existant et qu'il n'est pas de nature à nuire aux conditions d'habitabilité des immeubles voisins;
- que cette intervention respecte, en façade avant, le niveau de corniche du bâtiment voisin de droite;
- considérant que les nouvelles baies en façade avant prolongent verticalement les lignes principales (baies, trumeaux, ...) de la façade existante;
- que ces éléments permettent une lecture continue et homogène à l'ensemble de la façade et s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- considérant que le projet prévoit en façade arrière un enduit sur isolant pour la façade arrière des étages inférieurs (rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages) et un bardage de type Eterocolor gris pour la façade du volume en retrait;
- que l'architecte a déclaré en séance de la Commission qu'il s'agissait d'une teinte gris clair;
- que les nouveaux châssis sont en bois;
- considérant, de manière générale, que les logements offrent de bonnes conditions d'habitabilité et de confort;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications demandées, est de nature à s'accorder aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter les conditions suivantes :**

- ***supprimer la terrasse au niveau du deuxième étage et la rehausse du mur mitoyen de droite en conséquence;***
- ***prévoir, pour la terrasse du premier étage, un recul latéral de 0,60 m par rapport à la limite mitoyenne de droite afin de respecter les prescriptions du Code civil en ce qui concerne les vues obliques sur les propriétés voisines.***

Par la Commission :

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente f.f.,  
(s.) Véronique HENRY

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 3 février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**23° objet : Rue de l'Ermitage 66 - permis d'urbanisme - 2011/367-116/66 (FF/SB)**

16:50

- construire des annexes en façade arrière et réaménager les appartements des rez-de-chaussée et premier étage

Demander : Madame BRUNEAU

PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

PPAS : /

Motif de la procédure :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dossier reporté par la Commission de concertation du 14 décembre 2011

Enquête publique : du 14 au 28 novembre 2011

Réactions : 5

**AVIS MAJORITAIRE DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande tend à étendre l'appartement du rez-de-chaussée et du premier étage et à aménager des terrasses en façade arrière;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- attendu que cinq réclamations ont été introduites au cours de l'enquête publique organisée du 14 au 28 novembre 2011;
- que les réclamations portent principalement sur l'impact des extensions sur l'ensoleillement et de luminosité au niveau de la cour commune et de la façade arrière du bâtiment voisin de droite, les vues directes créées depuis la façade latérale du nouveau volume construit au niveau du premier étage, la réduction de la superficie verte du jardin, la possibilité suite à ces extensions de construire des annexes aux étages supérieurs (précédent) ainsi que sur l'inexactitude du plan d'implantation (erreur de la profondeur du bâtiment de droite);
- considérant que l'immeuble principal, construit sur une parcelle de 5,69 m de large, comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée, deux étages et une toiture à double versant;
- que l'ensemble totalise 323 m<sup>2</sup> de logement et 50 m<sup>2</sup> de caves en sous sol;
- qu'il comprend un rez-de-chaussée surmonté de deux étages avec une toiture à double versant;
- vu le permis d'urbanisme n° 1950/110-116/66, délivré le 11 juin 1951 pour la reconstruction de l'immeuble;
- considérant que l'immeuble est divisé en quatre appartements, dont un appartement au niveau du rez-de-chaussée, un appartement au premier étage, un appartement au deuxième étage et un appartement au troisième étage, et n'a à ce jour pas été modifié par permis d'urbanisme;
- considérant que le projet vise à construire des annexes arrière afin d'agrandir et de réaménager les appartements au niveau des rez-de-chaussée et premier étage;
- considérant que les logements disposent de caves et locaux communs situés dans le sous-sol et accessibles depuis l'escalier commun;
- considérant que la demande prévoit l'extension du rez-de-chaussée par la construction d'une annexe de 1,70 m sur 2,50 m de profondeur contre l'annexe existante et le mur mitoyen de gauche, ainsi que prolongement du volume de 4,20 m de profondeur sur toute la largeur du bâtiment;
- que cette annexe s'implante contre les deux murs mitoyens et nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche de 1,20 m sur 4,20 de profondeur;
- qu'elle déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse le bâtiment voisin le plus profond;
- qu'elle permet néanmoins d'agrandir la superficie du rez-de-chaussée et d'améliorer les conditions d'habitabilité et de confort du logement;
- que ce nouveau volume n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des locaux du rez-de-chaussée du logement aménagé dans le bâtiment principal, ni des immeubles voisins;
- que le logement bénéficie notamment de la présence du jardin aménagé en fond de parcelle;
- considérant que le projet prévoit l'extension du premier étage par la construction d'une annexe de 4,20 m de large sur 2,78 m de profondeur contre le mur mitoyen de droite et à 1,90 m de celui de gauche;
- que cette annexe nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite d'une hauteur variant entre 1,50 m et 3,98 m

- sur 2,78 de profondeur;
- qu'elle déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur le bâtiment voisin le plus profond;
- considérant cependant que l'extension s'adosse en partie au projet visant la transformation de l'immeuble voisin de gauche;
- que du côté droit, aucune rehausse n'est prévue;
- considérant cependant que la baie prévue sur la façade latérale de cette annexe permet des vues plongeantes vers les propriétés voisines;
- considérant, de manière générale, que les appartements sont traversants, qu'ils profitent de surfaces et de hauteurs sous plafonds suffisantes et offrent de bonnes conditions d'habitabilité et de confort;
- que le projet ne prévoit pas de modifications en façade avant;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications à apporter, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

**AVIS FAVORABLE de la Commission, sous réserve de respecter la condition suivante :**

- ***supprimer la baie latérale prévue dans l'annexe arrière du premier étage.***

\*\*\*\*\*

**AVIS MINORITAIRE DE LA COMMUNE :**

- attendu que la demande tend à étendre l'appartement du rez-de-chaussée et du premier étage et à aménager des terrasses en façade arrière;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- attendu que cinq réclamations ont été introduites au cours de l'enquête publique organisée du 14 au 28 novembre 2011;
- que les réclamations portent principalement sur l'impact des extensions sur l'ensoleillement et de luminosité au niveau de la cour commune et de la façade arrière du bâtiment voisin de droite, les vues directes créées depuis la façade latérale du nouveau volume construit au niveau du premier étage, la réduction de la superficie verte du jardin, la possibilité suite à ces extensions de construire des annexes aux étages supérieurs (précédent) ainsi que sur l'inexactitude du plan d'implantation (erreur de la profondeur du bâtiment de droite);
- considérant que l'immeuble principal, construit sur une parcelle de 5,69 m de large, comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée, deux étages et une toiture à double versant;
- que l'ensemble totalise 323 m<sup>2</sup> de logement et 50 m<sup>2</sup> de caves en sous sol;
- qu'il comprend un rez-de-chaussée surmonté de deux étages avec une toiture à double versant;
- vu le permis d'urbanisme n° 1950/110-116/66, délivré le 11 juin 1951 pour la reconstruction de l'immeuble;
- considérant que l'immeuble est divisé en quatre appartements, dont un appartement au niveau du rez-de-chaussée, un appartement au premier étage, un appartement au deuxième étage et un appartement au troisième étage, et n'a à ce jour pas été modifié par permis d'urbanisme;
- considérant que le projet vise à construire des annexes arrière afin d'agrandir et de réaménager les appartements au niveau des rez-de-chaussée et premier étage;
- considérant que les logements disposent de caves et locaux communs situés dans le sous-sol et accessibles depuis l'escalier commun;
- considérant que la demande prévoit l'extension du rez-de-chaussée par la construction d'une annexe de 1,70 m sur 2,50 m de profondeur contre l'annexe existante et le mur mitoyen de gauche, ainsi que le prolongement du volume de 4,20 m de profondeur sur toute la largeur du bâtiment;
- que cette annexe s'implante contre les deux murs mitoyens et nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche de 1,20 m sur 4,20 de profondeur;
- qu'elle déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse le bâtiment voisin le plus profond;
- qu'elle permet néanmoins d'agrandir la superficie du rez-de-chaussée et d'améliorer les conditions d'habitabilité et de confort du logement;
- que ce nouveau volume n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des locaux du rez-de-chaussée du logement aménagé dans le bâtiment principal, ni des immeubles voisins;
- que le logement bénéficie notamment de la présence du jardin aménagé en fond de parcelle;
- considérant que le projet prévoit l'extension du premier étage par la construction d'une annexe de 4,20 m de

- large sur 2,78 m de profondeur, contre le mur mitoyen de droite et à 1,90 m de celui de gauche;
- que cette annexe nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite d'une hauteur variant entre 1,50 m et 3,98 m sur 2,78 de profondeur;
  - qu'elle déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur le bâtiment voisin le plus profond;
  - que la baie prévue sur la façade latérale de cette annexe permet des vues plongeantes vers les propriétés voisines;
  - que ce nouveau volume est de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins;
  - qu'il y a lieu de ne pas étendre le volume bâti au niveau du premier étage et de réaménager l'appartement en conséquence;
  - considérant, de manière générale, que les appartements sont traversants, qu'ils profitent de surfaces et de hauteurs sous plafonds suffisantes et offrent de bonnes conditions d'habitabilité et de confort;
  - que le projet ne prévoit pas de modifications en façade avant;
  - considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications à apporter, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

**AVIS FAVORABLE de la Commune, sous réserve de respecter les conditions suivantes :**

- **limiter la profondeur du rez-de-chaussée à maximum 3 m (au lieu de 4,20 m) par rapport à la façade arrière du bâtiment voisin droit;**
- **ne pas étendre le volume bâti au niveau du premier étage et réaménager l'appartement en conséquence.**

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

Par la Commission :

La Présidente f.f.,  
(s.) Véronique HENRY

Le Secrétaire,

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 3 février 2012

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**24° objet : Avenue Ernestine 10 - permis d'urbanisme - 2011/365-117/10 (LVD/VGS)**

17:00

- construire une annexe au rez-de-chaussée de jardin et aménager une terrasse au premier étage, sur toute la largeur de la façade arrière d'une maison unifamiliale

Demandeur: Madame GESZAJT

PRAS: zone d'habitation

PPAS: /

Motif de la procédure:

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réactions : 3 totalisant 10 signatures

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 18 JANVIER 2012 / DELIBERATION DU 18 JANVIER 2012

- attendu que la demande tend à construire une annexe au rez-de-jardin et aménager une terrasse au premier étage, sur toute la largeur de la façade arrière d'une maison unifamiliale ;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation;
- attendu que trois lettres de réclamation totalisant dix signatures ont été introduites au cours de l'enquête publique, portant principalement sur le fait que cette terrasse est de nature à générer des nuisances sonores perceptibles à l'intérieur de l'îlot, et soulignant aussi l'intérêt de garder la typologie de l'ensemble des maisons sises rue Ernestine 10, 12 et 12A ;
- attendu qu'il appert que les personnes ayant demandé à être entendues n'ont pas été convoquées suite à une erreur informatique ;

**AVIS REPORTE.**

***Le dossier sera réinscrit à l'ordre du jour de la prochaine séance de la Commission, prévue le 15 février 2012.***

Par la Commission :

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente,  
(s.) Nathalie GILSON

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 2 février 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

**25° objet : Rue Washington 149 - permis d'urbanisme - 2011/434-314/149 (SBO/SB)**

17:30

- construire une extension du côté de la rue du Prévôt et réaménager le salon de dégustation, avec agrandissement de la mezzanine et du logement aux étages supérieurs

Demandeur: WHY-BE S.P.R.L. c/o Monsieur BATAILLE

PRAS: zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

PPAS: /

Motif de la procédure:

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m<sup>2</sup>)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête publique : du 12 au 27 décembre 2011

Réactions : 3 et une pétition de 21 signatures

La Commission met le point en délibéré et reporte son avis. Le dossier sera réinscrit à l'ordre du jour de la prochaine Commission de concertation.

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

Par la Commission :

La Présidente,  
(s.) Nathalie GILSON

Le Secrétaire,

Pour extrait conforme :  
Ixelles, le 2 février 2012

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON

La séance est levée à 20h00.