COMMUNE D'IXELLES - GEMEENTE ELSENE

COMMISSION DE CONCERTATION DU MERCREDI 29/01/2020 - SEANCE N° 507
OVERLEGCOMMISSIE VAN WOENSDAG 29/01/2020- ZITTING N^R 507

PRESENTS - AANWEZIG :

COMMUNE D'IXELLES - GEMEENTE ELSENE :

M. Y. ROUYET, Président (objets 1 à 8, 11 à 15)
M. F. LETENRE
Mme P. CARDINAL
Mme C. DECARTIER (objets 9, 10)

URBAN.BRUSSELS – DIRECTION URBANISME (BUP-DU) - URBAN.BRUSSELS – DIRECTIE STEDENBOUW (BSE-DS) :

M. M. BRIARD, président f.f. pour les objets 9 et 10

URBAN.BRUSSELS – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL (BUP-DPC) - URBAN.BRUSSELS – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED (BSE-DCE):

Mme C. DEGREEF

BRUXELLES ENVIRONNEMENT (IBGE) - LEEFMILIEU BRUSSEL (BIM) :

Mme M. FOSSET

Secrétariat - Secretariaat :

M. F. LETENRE, Secrétaire
Mme P. CARDINAL, Secrétaire adjoint

Autres participants - Andere deelnemers :

COMMUNE D'IXELLES - GEMEENTE ELSENE :

Mme M-R. DEBACKER, Service Urbanisme (objets 2 à 8)
Mme C. de CARTIER d'YVES, Service Urbanisme (objets 9 à 15)
Mme I. OARA, Service Urbanisme (objets 9 à 10)
Mme B. DELPIERRE, Service Urbanisme (objets 1 à 15)
M. M. LINDELAUF, Service Environnement (objets 1)
M. Y. EL MIRI, stagiaire Service Urbanisme (objets 1 à 15)
Mme L. DTIKENG MELI, Stagiaire Service Urbanisme (objets 1 à 15)

URBAN.BRUSSELS – DIRECTION URBANISME (BUP-DU) - URBAN.BRUSSELS – DIRECTIE STEDENBOUW (BSE-DS) :

M.H. FAKCHICH

ORDRE DU JOUR :

Ordre du Jour – Commission du 29/01/2020 - Agenda :

Objet n°1	09:00	**Avenue de la Couronne 8 - PE2019/128-** Renouvellement de l'exploitation d'un immeuble de bureaux et logements
Objet n°2	09:30	**Rue Augustin Delporte 51 - PU2019/277-30/51 (SE/MRD)** mettre en conformité et étendre une annexe au rez-de-chaussée et changer la couleur des châssis en façade avant
Objet n°3	09:50	**Rue du Tabellion 25 - PU2019/229-284/25 (GLO/MRD)** transformer l'immeuble notamment (ré)aménager trois logements, réaliser des travaux intérieurs et mettre en conformité l'aménagement de la terrasse des combles
Objet n°4	10:10	**Rue Henri Marichal 26 - PU2019/489-167/26 (FF/MRD)** isoler la façade arrière, la toiture et les murs pignons
Objet n°5	10:30	**Rue Paul Emile Janson 24 - PU2019/483-245/24 (GLO/MRD)** transformer les espaces intérieurs de l'appartement du quatrième étage avec modification de la surface du balcon arrière
Objet n°6	10:50	**Rue Ernest Solvay 29 - PU2019/269-118/29-31-31A (GMO/MRD)** transformer l'immeuble notamment le rehausser d'un étage afin d'aménager un logement supplémentaire et modifier l'entrée
Objet n°7	11:10	**Rue Dautzenberg 6 - 2016/374-88/6 (MB/BD)** mettre en conformité l'aménagement de 4 logements, de 3 terrasses et la réalisation de 2 lucarnes
Objet n°8	11:30	**Rue François Stroobant 30 - PU2019/486-138/30 (GLO/MRD)** mettre en conformité des travaux structurels intérieurs et aménager une terrasse sur la toiture du rez-de-chaussée arrière
Objet n°9	14:00	**Place Georges Brugmann 36 - PU2019/89-150/36 (FF/IOA)** régulariser les travaux structurels intérieurs et mettre en conformité le placement de tentes solaires
Objet n°10	14:20	**Chaussée de Waterloo 633 - PU2018/169-315/633 (MO/CDC/FF)** mettre en conformité les travaux structurels notamment la création d'un volume au 3e étage, l'aménagement d'un escalier vers la toiture, la modification des baies arrière et le changement des châssis avant, rehausser par un volume afin de créer un duplex 2 chambres
Objet n°11	14:40	**Avenue des Klauwaerts 23 - PU2019/264-188/23 (BD/CDC)** étendre le bâtiment en vue de réaménager et agrandir les deux logements
Objet n°12	15:00	**Rue Jules Bouillon 23 - PU2019/448-182/21-23 (FF/CDC)** mettre en conformité la transformation du commerce du rez-de-chaussée en logement avec extension vers le sous-sol, réaménager les appartements des étages et modifier la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée
Objet n°13	15:20	**Rue de la Treille 12 - PU2019/478-287/12 (FF/CDC)** mettre en conformité la couleur des menuiseries en façade avant et transformer l'annexe arrière avec isolation de l'annexe
Objet n°14	15:40	**Rue Wéry 22 - PU2019/507-319/22 (SE/CDC)** mettre en conformité deux logements en intérieur d'îlot
Objet n°15	16:00	**Rue César Franck 43A - PU2019/327-61/43-43A (FF/CDC)** mettre en conformité le changement d'affectation du bâtiment arrière d'activité productive à commerce de service (centre de réalité virtuelle)

Objet n°1 : 09:00 - AVENUE DE LA COURONNE 8 - PE2019/128-

Demande de / aanvraag tot : **permis d'environnement**
Demandeur/Aanvrager: **COURONNE GESTION**
Objet / Betreft: **Renouvellement de l'exploitation d'un immeuble de bureaux et logements**
PRAS: **zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant**
PPAS: /
Motifs / Motieven :

- **1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement**
- **1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement**

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **30/12/2019 > 13/01/2020**
Réactions / Reacties: **0**
Commission de Concertation : **Séance du 29/01/2020 / Délibération du 29/01/2020**

LA COMMISSION, composée de :
La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE *à l'unanimité* *[par 6 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention(s)]* ***d'émettre l'avis suivant :***

- vu la demande de permis d'environnement de classe 1B introduite par la S.A. COURONNE GESTION dont le siège est situé avenue de la Couronne 8 à 1050 BRUXELLES tendant à l'obtention d'un permis d'environnement (renouvellement) pour l'exploitation d'un ensemble d'immeubles de bureaux et logements comprenant les installations suivantes : des installations de combustion, un parc de stationnement couvert, des installations de réfrigération, un dépôt de mazout et une installation de ventilation (Rubrique(s) : 153 A, 132 A (5), 88 3A, 68 B, 40 A (3)), situé avenue de la Couronne 6 - 10 1050 Ixelles ;
- vu l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (OPE) et ses arrêtés d'exécution;
- considérant que la demande est située au PRAS zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant ;
- considérant qu'il s'agit d'une demande de renouvellement de l'exploitation d'un immeuble de bureaux et de logements ;
- considérant qu'il s'agit d'un établissement de classe 1B et qu'il appartient à BRUXELLES ENVIRONNEMENT de délivrer le permis.
- considérant qu'aucune plainte ne nous est parvenue au cours de l'enquête publique;
- considérant que l'immeuble est occupé par 3 sociétés et 9 logements;
- considérant que le parking comptent 89 places comprend 72 places utilisées par les sociétés présentes dans l'immeuble;
- considérant que ces emplacements sont soumis au COBRACE;
- considérant qu'il y a, au sens du COBRACE, 18 emplacements en trop alloués à la fonction bureau;
- considérant que suivant le COBRACE, le nombre d'emplacement utilisés par l'activité "bureau" doit être diminué de 18 places;
- considérant que le demandeur demande une dérogation pour 14 emplacements, sur base d'un rapport d'évaluation des incidences en matière d'environnement, tel que prescrit par le COBRACE;
- considérant que les 4 autres emplacements seront mis à disposition des riverains;
- considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatif (vélos, train, tram, bus, ...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effet de serre;
- considérant que le vélo fait partie de ces alterntives et son emploi doit être facilité notamment en prévoyant des emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés;
- considérant que, depuis le permis d'environnement initial qui comprenait 91 places de parking, il y eu création de 10 emplacements vélos par la transformation de 2 emplacements au niveau -1;
- considérant que l'exploitant sera tenu de respecter l'Ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain et ses arrêtés d'exécution;

- considérant que toutes les mesures nécessaires de sécurité seront intégralement reprises dans le permis d'environnement;
- considérant que cet ensemble existe depuis 30 ans et qu'il n'a jamais donné lieu à aucune réclamation;
- vu l'avis du SIAMU en date du 28/05/2019 favorable sous conditions ;

AVIS FAVORABLE *de la Commission*, *sous condition :*

- ***mettre les installations en conformité avec les remarques formulées par le SIAMU.***

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le Président,
(s.) Yves ROUYET

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 10 février 2020

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Le Président,

Yves ROUYET

Objet n°2 : 09:30 - RUE AUGUSTIN DELPORTE 51 - PU2019/277-30/51 [SE/ MRD]

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Demandeur/Aanvrager: **DESROUSSEAUX DE MEDRANO et D'ABADIE**

Objet / Betreft: **mettre en conformité et étendre une annexe au rez-de-chaussée et changer la couleur des châssis en façade avant**

PRAS: **zone mixte**

PPAS: /

Motifs / Motieven :

- **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 d'une construction mitoyenne)**

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **30/12/2019 > 13/01/2020**

Réactions / Reacties: **0**

Commission de Concertation : **Séance du 29/01/2020 / Délibération du 29/01/2020**

LA COMMISSION, composée de :

La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE *à l'unanimité* *[par 6 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention(s)]* ***d'émettre l'avis suivant :***

- attendu que la demande tend à mettre en conformité et étendre une annexe au rez-de-chaussée et changer la couleur des châssis en façade avant;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone mixte;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 30/12/2019 au 13/01/2020;
- vu les archives communales, notamment le permis de bâtir n°725 de 1902 pour la construction d'une maison;
- considérant que la maison construite diffère de son permis en ce qu'elle a été construite "en miroir", c'est-à-dire que son entrée et sa cage d'escalier se trouve du côté gauche au lieu du côté droit tel que projeté;
- attendu que l'immeuble, ayant été construit avant 1932, celui-ci est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, en attendant sa publication (art. 333);
- considérant que la demande porte sur un immeuble constitué d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'une toiture à double versant avec 2 lucarnes côté rue;
- que le permis de bâtir de 1902 ne donnent la destination des pièces que du rez-de-chaussée (salon, salle à manger);
- que la demande décrit une situation de fait et projetée en maison unifamiliale;
- considérant qu'une annexe en L a été construite en partie arrière du rez-de-chaussée, sans autorisation urbanistique préalable;
- que selon les photos du site de Bruciel, cette annexe n'apparaît clairement que dans la photo aérienne de 1996;
- considérant que la demande prévoit la démolition de cette annexe au rez-de-chaussée et la reconstruction d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée;
- que la forme de la nouvelle annexe est également en L, qu'elle est aussi alignée sur la profondeur existante, mais que la partie de l'annexe la plus profonde présente une largeur de 3,10 m au lieu des 2,10 m actuels;
- que la nouvelle annexe présente la même profondeur que celle de l'annexe existante, c'est-à-dire qu'elle vient s'aligner sur la profondeur de la maison voisine de gauche (n°53), soit une profondeur de 5,83 m à partir du plan de la façade arrière de la maison et d'une largeur de 3,10 m du côté gauche pour la partie la plus saillante (largeur de 3,10 m au lieu des 2,10 m actuels);
- que la hauteur de cette annexe existante est de 3,77 m sous le couvre-mur;
- que la hauteur de cette nouvelle annexe (hauteur totale de 4,11 m) dépasse légèrement la hauteur de l'ancienne annexe, d'une hauteur de 26 cm, sans toutefois nécessiter de rehausse;
- que le nouveau volume à construire est conforme aux dispositions des articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle ne dépasse pas de plus de 3,00 m la profondeur du voisin droit le moins profond et en hauteur l'annexe voisine la plus haute;
- que, de plus, ce nouveau volume n'est pas de nature à porter atteinte à la bonne habitabilité des habitations voisines;
- considérant que la demande ne prévoit pas de rehausse supplémentaire, ni du côté du voisin gauche n°53, ni du côté du voisin droit (n°49);

- considérant que la nouvelle annexe permet un aménagement de cuisine et de salle à manger beaucoup plus habitable que dans la situation de droit de la maison et que dans la situation de fait actuelle;
- que pour l'ensemble de ces raisons, la construction de la nouvelle annexe, est acceptable car elle améliore les conditions d'habitabilité de la maison tout en respectant les dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que le balcon actuel situé en le rez-de-chaussée surélevé et le niveau jardin est reconstruit, sur une longueur réduite, vu l'élargissement de la terrasse;
- qu'un nouvel escalier de liaison est placé entre le balcon et la terrasse du rez-de-chaussée, mais que le plan du sous-sol indique cet escalier dans l'alignement de l'annexe ancienne, ce qui est incohérent par rapport aux travaux prévus;
- que le nouvel escalier déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits de la maison voisine de droite (n°49);
- que le plan du sous-sol n'indique pas la présence de fondations pour le nouveau mur modifié de l'annexe;
- qu'il convient de corriger le plan du sous-sol, notamment l'emplacement de l'escalier vers le balcon du rez-de-chaussée et la trace des nouvelles fondations;
- considérant que la nouvelle annexe est recouverte d'une toiture plate;
- considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants;
- considérant que la gestion intégrée de l'eau à la parcelle permet de limiter les phénomènes d'inondations;
- considérant qu'il faut donc réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit;
- considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de préciser la (ou les) mesure(s) prises pour améliorer le maintien des eaux pluviales sur la parcelle (par exemple l'aménagement d'une toiture verte ou placement d'une citerne de récupération d'eaux de pluie);
- considérant qu'il faut privilégier le rejet des eaux in situ (dans le jardin) par infiltration dans le sol plutôt qu'un raccordement directe au réseau d'égouttage ;
- considérant qu'il faut donc réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit;
- qu'il convient de prévoir une (des) mesure(s) pour améliorer le maintien des eaux pluviales (par exemple l'aménagement d'une toiture végétalisée ou le placement d'une citerne de récupération d'eaux de pluie);
- qu'il convient également d'améliorer l'aspect esthétique de la nouvelle toiture plate;
- considérant que la construction de la nouvelle annexe permet un meilleur aménagement du logement et respecte les dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que la demande prévoit la remise en peinture de la façade avant;
- que la façade actuelle sera nettoyée et remise en peinture, de ton blanc, identique à l'existant;
- que ces travaux respectent le bâti existant et sont acceptables;
- considérant que la demande prévoit la remise en peinture des châssis existants en bois, actuellement de ton blanc, en gris anthracite;
- que la porte est également repeinte dans le même ton;
- que le bien n'est pas situé, au Plan Régional d'Affectation des Sols, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement
- attendu que l'immeuble, ayant été construit avant 1932, celui-ci est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, en attendant sa publication (art. 333);
- que cette modification respecte les qualités du patrimoine architectural de la façade avant et est acceptable;
- considérant qu'un mur mitoyen de clôture a été construit dans le jardin, qu'il s'agit de travaux soumis à permis d'urbanisme ;
- considérant que la demande n'apporte pas de modification majeure à la construction existante;
- considérant que le projet ne nuit pas aux qualités résidentielles des immeubles voisins;
- 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 *de la Commission*, *sous condition :*

1. ***prévoir une (ou des) mesure(s) pour améliorer le maintien des eaux pluviales sur la parcelle (par exemple l'aménagement d'une toiture verte ou le placement d'une citerne de récupération d'eaux de pluie*);**
2. ***améliorer l'aspect esthétique de la nouvelle toiture plate (p.ex. toiture végétalisée, lestage en gravier, etc.) ;***
3. ***corriger les plans, notamment, le mur mitoyen de clôture du jardin, l'emplacement de l'escalier vers le balcon du rez-de-chaussée et la trace de nouvelles fondations.***

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : RRU, Titre I, art. 4. (profondeur), art. 6 (hauteur).

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, ce en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 6, alinéa 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le Président,
(s.) Yves ROUYET

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 10 février 2020

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Le Président,

Yves ROUYET

Objet n°3 : 09:50 - RUE DU TABELLION 25 - PU2019/229-284/25 [GLO/ MRD]

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**
Demandeur/Aanvrager: **Monsieur et Madame VAN TORNOUT - PHAM**
Objet / Betreft: **transformer l'immeuble notamment (ré)aménager trois logements, réaliser des travaux intérieurs et mettre en conformité l'aménagement de la terrasse des combles**
PRAS: **zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**
PPAS: /
Motifs / Motieven :

- **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 / Openbaar onderzoek: **30/12/2019 > 13/01/2020**
Réactions / Reacties: **0**
Commission de Concertation : **Séance du 29/01/2020 / Délibération du 29/01/2020**

LA COMMISSION, composée de :
La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE *à l'unanimité* *[par 6 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention(s)]* ***d'émettre l'avis suivant :***

- attendu que la demande tend à transformer l'immeuble notamment réaménager trois logements, réaliser des travaux intérieurs et mettre en conformité l'aménagement des 2 terrasses 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 qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 30/12/2019 au 13/01/2020;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/10/2019;
- vu le permis de bâtir n°97, de 1983 pour des transformations intérieures (installation d'une salle de bains au premier étage);
- attendu que la demande porte sur le réaménagement de 3 logements à la place des 4 logements aménagés de fait;
- vu le courrier de renseignements urbanistiques établissant que le service de l'urbanisme ne dispose pas actuellement de suffisamment d'informations pour confirmer l'affectation et l'utilisation licite du bien;
- considérant que la situation de fait représentée dans la demande montre 4 logements, respectivement un studio au sous-sol, un appartement au rez bel étage (avec 1 chambre en mezzanine), un appartement avec 2 chambres aux 2ème et 3ème étages (sous les combles);
- considérant que la situation projetée demande 3 logements, respectivement un duplex de 2 chambres au sous-sol et au rez bel étage un appartement avec 2 chambres aux 2ème et 3ème étages (sous les combles);
- vu l'attestation SIBELGA permettant d'établir l'existence de 3 logements au 1er décembre 1193 (rez-de-chaussée, 1er et 2e étage) ;
- considérant que l'historique de population démontre de nombreuses aller et venues dans l'immeuble laissant penser que l'immeuble abritaient plusieurs ménages dès 1993, sans toutefois pouvoir indiquer précisément la répartition des logements;
- considérant que le duplex proposé au rez bel étage et au sous-sol est une amélioration par rapport aux 2 logements existants de fait à ces niveaux;
- que dans la situation de fait, le sous-sol étant entièrement dédié à un logement et qu'il n'y avait dès lors plus aucun locaux communs à ce niveau;
- que pour réaliser la mise en duplex, des travaux structurels seront nécessaires, comme la création d'une trémie et le placement d'un escalier hélicoïdal de liaison ;
- que le projet prévoit le démontage de la mezzanine qui présente de mauvaises qualité d'habitabilité ;
- que le duplex proposé présente de bonnes conditions d'habitabilité et ne présente qu'une seule dérogation à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour l'éclairement du bureau au sous-sol avant (SNE de 2,50 m² à la place des 3,14 m² requis);
- considérant que l'appartement du premier étage est légèrement réaménagé, notamment en ce qui concerne la création d'un petit hall de nuit sur lequel donne les 2 chambres à coucher et la modification du palier de l'escalier;

- que les aménagements prévus dans cet appartement améliorent l'habitabilité du logement aménagé de fait, mis à part l'éclairement du salon/salle à manger/cuisine (local inchangé par rapport à la situation de fait actuelle) qui déroge à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la surface nette éclairante de 3,26 m² n'atteint pas les 4,59 m² requis;
- considérant que le duplex entre le 2ème et le 3ème étage sous les combles n'est pas modifié par rapport à la situation de fait, excepté pour le placement de fenêtres de toiture;
- qu'au niveau de l'habitabilité et du respect du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, le duplex présente des qualités d'habitabilité insuffisantes, en particulier en ce qui concerne l'aménagement de la pièce principale de vie (salon/salle à manger/cuisine) sous la pointe des combles, qui déroge aux dispositions de l'article 3 en ce que sa superficie de 23m² n'atteint pas la superficie minimale, soit 28 m² ;
- que la chambre n°2 située à l'avant déroge également à l'article 10 en ce que son éclairement est insuffisant (SNE de 0,9 m² à la place des 3 m² requis), mais que cette dérogation est une conséquence de la disposition des pièces existantes à l'origine de la maison ;
- qu'il convient de revoir l'aménagement de ce logement en prévoyant les locaux de séjour au 2e étage ;
- considérant qu'une terrasse a été aménagée au premier étage ;
- que les photos du site de Bruciel montrent que cette terrasse existait en tout cas en 1996;
- qu'elle respecte les articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle ne dépasse pas la profondeur du voisin le plus profond, ni de plus de 3 m la profondeur du voisin le moins profond (n°23 du côté droit) ;
- qu'un mur placé en mitoyenneté d'une hauteur de 1,30 m a été construit mais qu'il n'empêche pas les vues droites et obliques non conformes par rapport au Code civil sur la propriété voisine de gauche (n°27) ;
- que cette terrasse crée également des vues plongeantes sur la terrasse et le jardin au rez-de-chaussée ;
- qu'il convient, d'une part, de reculer le garde-corps de 1,00 m et d'autre part, de surélever le mur mitoyen de séparation jusqu'à une hauteur de 1,90 m;
- que les garde-corps de la terrasse sont remplacés par des garde-corps en acier thermolaqué noir, ce qui améliore l'aspect esthétique ;
- considérant qu'une terrasse a été aménagée au 2ème étage (étage partiellement engagé sous les combles) ;
- qu'elle est visible sur la photo aérienne de 1996 du site de Brugis ;
- qu'on y accède par la lucarne aménagée sur le versant arrière;
- qu'elle déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse le profil des deux immeubles voisins;
- qu'elle crée des vues droites et obliques sur les deux propriétés voisines, étant donné que le mur placé en mitoyenneté du côté gauche (n° 27) présente une hauteur de 1,75 m et que le mur placé en mitoyenneté du côté droit (n°23) présente une hauteur de +/-1,60 m ;
- qu'elle est de nature à générer des vues plongeantes sur l'intérieur d'îlot et qu'il convient d'en limiter l'étendue ;
- que cette terrasse n'est donc pas acceptable;
- qu'il convient de ne pas prévoir de terrasse au 2ème étage;
- considérant qu'une lucarne a été aménagée au 2ème étage côté arrière ;
- qu'elle apparaît sur les photos aériennes du site de Bruciel en 1977 ;
- qu'elle est conforme aux dispositions de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- qu'elle améliore l'habitabilité du logement mais permet un accès à la terrasse arrière ;
- que sa mise en conformité est, dès lors, acceptable ;
- qu'il y a lieu de placer un garde-corps au droit de la baie afin d'empêcher l'accès à la toiture ;
- considérant qu'au niveau de la façade avant, les châssis sont remplacés par de nouveaux châssis en bois;
- qu'il est à noter que les deux châssis du premier étage sont dessinés, à la fois sur la situation de fait et sur la situation projetée, sans suivre le cintrage des baies existantes ;
- qu'il convient de prévoir le remplacement des châssis "à l'identique", en suivant la courbe du cintrage des baies au premier étage;
- qu'une contradiction apparait en plan en ce qui concerne les aérateurs qui sont placés soit sous les impostes des châssis soit en partie supérieure;
- qu'il convient de prévoir des aérateurs le plus discret possible ;
- considérant que le garde-corps du balcon du 2e étage n'est pas modifié ;
- considérant qu'au niveau de la mise en peinture, la façade avant a été peinte d'un ton bleu clair qui semble répondre au coefficient de 70 % de réflexion de la lumière, et que les châssis, le bandeau supérieur et la corniche ont été peints en gris foncé ;
- considérant qu'au niveau des aménagements extérieurs, la situation projetée propose un aménagement de la zone de cour et jardin qui améliore la conformité aux dispositions de l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la perméabilité, mais qui maintient

la dérogation, en ce que seule une superficie perméable de 37,26 % est préservée au lieu des 50 % requis ;
- qu'il convient à tout le moins d'améliorer la perméabilité de la zone en prévoyant au niveau de la terrasse, un aménagement semi perméable ;
- 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 *de la Commission, sous condition :*

1. ***revoir l'aménagement du logement supérieur en prévoyant les locaux de séjour au 2e étage ;***
2. ***prévoir pour la terrasse en bois du jardin un aménagement semi perméable ;***
3. ***pour la terrasse du premier étage, reculer le garde-corps de 1,00 m en retrait et rehausser le mur mitoyen jusqu'à obtenir une hauteur de 1,90 m afin de supprimer les vues droites et obliques non conformes par rapport au Code civil;***
4. ***ne pas aménager la terrasse du 2ème étage;***
5. ***prévoir des châssis en bois qui suivent le cintrage des baies du premier étage, en façade avant et placer l'aérateur le plus discrètement possible (p.ex. derrière la battée).***

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : RRU, Titre I, art. 4 (profondeur), art. 13 (perméabilité), Titre II, art. 3 (superficie), art. 10 (éclairement).

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, ce en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 6, alinéa 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le Président,
(s.) Yves ROUYET

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 10 février 2020

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Le Président,

Yves ROUYET

Objet n°4: 10:10 - RUE HENRI MARICHAL 26 - PU2019/489-167/26 [FF/ MRD]

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**
Demandeur/Aanvrager: **Monsieur WILLOT**
Objet / Betreft: **isoler la façade arrière, la toiture et les murs pignons**
PRAS: **zone d'habitation**
PPAS: /
Motifs / Motieven :

- **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)**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **30/12/2019 > 13/01/2020**
Réactions / Reacties: **0**
Commission de Concertation : **Séance du 29/01/2020 / Délibération du 29/01/2020**

LA COMMISSION, composée de :
La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE *à l'unanimité* *[par 6 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention(s)]* ***d'émettre l'avis suivant :***

- attendu que la demande tend à isoler la façade arrière, la toiture et les murs pignons ;
- 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 organisée du 30/12/2019 au 13/01/2020;
- vu la demande d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale envoyée le 08/01/2020 et sans préjuger de cet avis;
- vu le permis de bâtir n° 1912/134-167/26 ayant comme objet la construction d'une maison, délivré le 15 avril 1912 ;
- vu le permis de bâtir n° 1929/259-167/26 ayant comme objet la surélévation de la maison, délivré le 28 juin 1929 ;
- attendu que la demande porte sur un immeuble à appartement de quatre étages sur rez-de-chaussée et combles ;
- attendu que l'immeuble est occupé par 5 appartements, du rez-de-chaussée au 4ème étage;
- attendu que la demande tend, d'une part, à isoler la façade arrière et les murs pignons;
- considérant qu'en façade arrière, une terrasse et un espace de rangement sont aménagés en partie arrière, à chaque étage;
- qu'afin d'améliorer les performances énergétiques et le climat intérieur du bâtiment, la demande prévoit le placement d'un isolant recouvert d'un enduit de ton gris, d'une épaisseur totale de 12 cm, uniquement sur les parois contre des pièces chauffées;
- que le reste de la façade arrière sera cimenté de ton gris;
- que cette isolation, y compris l'enduit, déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle est placée sur des parties du bâtiment qui débordent elles-mêmes en profondeur et en hauteur des gabarits des deux constructions voisines;
- que les châssis des sas et des sanitaires seront remplacés par des châssis en PVC de ton blanc et les seuils seront remplacés;
- que les garde-corps seront adaptés;
- que, du côté des murs pignons, l'isolation déborde en surplomb sur les 2 propriétés voisines;
- que le dossier contient un document d'autorisation des voisins pour ce surplomb, qu'il s'agit du syndic du n°28 (AGO du 01/10/2019 marquant son accord sur le projet) ;
- qu'un permis est délivré sous réserve du droit des tiers ;
- considérant que l'article 33 du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles prévoit que les parties visibles de la voie publique (retour de façade et murs pignons) doivent être traitées dans le style du bâtiment et avec les mêmes matériaux que la façade principale ;
- que la finition de l'isolant sur les murs pignons est prévue en enduit sur isolant de ton gris ;
- que la finition de la façade principale est de ton pierre de France, c'est-à-dire beige ;
- qu'il convient de prévoir un ton beige pour les enduits sur isolant des 2 murs pignons ;
- attendu que la toiture à double versants sera, quant à elle isolée par la technique du Sarking, c'est-à-dire par le placement de l'isolation du côté extérieur;

- que la structure de la toiture reste en place et que les panneaux d'isolation seront placés au-dessus (surépaisseur de 12 cm) ;
- que le niveau du faîte est donc légèrement augmenté (+17 cm) ;
- que cette surélévation de toiture déroge à l'article 6 en ce qu'elle dépasse les gabarits des toitures des 2 maisons voisines ;
- que cette isolation améliore les performances énergétiques du bâtiment et n'est pas de nature à porter atteinte à la bonne habitabilité des 2 maisons voisines ;
- considérant que le projet ne met pas en péril les qualités esthétiques des immeubles, ni du paysage urbain;
- considérant que l'immeuble est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis œuvre et de l'architecture des constructions;
- considérant que les châssis de la façade avant ne correspondent pas aux châssis dessinés dans les permis de bâtir initiaux, n°1912/134-167/26 et 1929/259-167/26 ;
- que ces modifications ne font pas l'objet de la présente demande mais devront faire l'objet d'un permis;
- que l'immeuble présente des qualités architecturales intéressantes;
- que le maintien de châssis en pvc serait difficilement admissible, vu les qualités de l'immeuble ;
- 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 *de la Commission, sous condition :*

- ***prévoir un ton beige pour la finition de l'enduit sur isolant des 2 murs pignons.***

La commission constate que les châssis ont été remplacés en façade avant par des châssis en pvc, ce sans permis préalable. Il convient de mettre en conformité cette situation, sachant que la régularisation de châssis en pvc est difficilement admissible.

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : RRU, Titre I, art. 4 (profondeur), art. 6 (hauteur), RGBI art. 33(couleur murs pignons).

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, et rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, la Commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées à l'article 126 § 11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 7, alinéa 1 et 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le Président,
(s.) Yves ROUYET

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 10 février 2020

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Le Président,

Yves ROUYET

Objet n°5 : 10:30 - RUE PAUL EMILE JANSON 24 - PU2019/483-245/24 [GLO/ MRD]

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**
Demandeur/Aanvrager: **Monsieur et Madame LE GUEN & PAO**
Objet / Betreft: **transformer les espaces intérieurs de l'appartement du quatrième étage avec modification de la surface du balcon arrière**
PRAS: **zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**
PPAS: /
Motifs / Motieven :

- **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))**

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **>**
Réactions / Reacties: **0**
Commission de Concertation : **Séance du 29/01/2020 / Délibération du 29/01/2020**

LA COMMISSION, composée de :
La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE *à l'unanimité* *[par 6 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention(s)]* ***d'émettre l'avis suivant :***

- attendu que la demande tend à transformer les espaces intérieurs de l'appartement du quatrième étage avec modification de la surface du balcon 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;
- qu'il est également situé dans la zone de protection de Monument classé : Hôtel José Ciamberlani et ses écuries (23, rue Paul Emile Janson, 1050 Ixelles) selon l'a.g.r.b.c. du 07/06/2001 et de l'hôtel Tassel (6, rue Paul Emile Janson, 1000 Bruxelles), selon l'a.g.b.r.c. du 29/11/2012;
- considérant que les travaux projetés ne sont pas de nature à modifier les perspectives sur le bien classé ou à partir de celui-ci;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/09/2019 portant la référence T.1985.2568.4/APM/dd;
- vu le permis de bâtir n° 1941/2-245/24, pour la construction de l'immeuble, délivré le 31/01/1941;
- vu le permis d'urbanisme n° 2006/348-245/24, tendant à aménager deux logements en duplex, l'un au rez-de-chaussée et au sous-sol, l'autre au dernier étage et dans les combles d'un immeuble à appartements, délivré le 26/03/2007;
- vu le permis d'urbanisme n° 2008/459-245/24, tendant à fermer un balcon ouvert par un châssis en bois en façade arrière au niveau du 5ème étage, délivré le 26/01/2009;
- vu le permis d'urbanisme n° 2009/173-245/24, tendant à réaliser des travaux intérieurs, délivré le 23/04/2012;
- attendu que la demande porte un immeuble de logements comportant 5 étages sur un rez-de-chaussée surmontés de deux étages en toiture ;
- attendu que la demande porte sur l'extension de la surface du logement sur la superficie de la terrasse ;
- que cette extension consiste en la transformation de la cuisine, de la salle de bains et du débarras qui donnent sur le balcon ;
- que la surface du balcon diminue au profit des sanitaires qui s'agrandissent (un cabinet de douche avec wc est créé) ;
- considérant que le garde-corps est modifié pour accroître la sécurité, en ajoutant des profils métalliques teintés en blanc et en préservant le caractère original pour garder une harmonie avec l'ensemble des garde-corps de l'immeuble ;
- attendu que la cloison entre les deux chambres est modifiée afin de créer des placards encastrés ;
- que la répartition des superficies des deux chambres passe de 15,6 m² et 7,6 m² à 14 m² et 9 m² ;
- que cette modification respecte les dispositions de l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- que cette modification améliore l'habitabilité des 2 chambres ;
- attendu que le salon a été divisé en deux parties par le placement d'une cloison ;
- que la partie de droite est dédiée à l'aménagement d'un bureau ;
- que la surface dédiée au salon et à la salle à manger, couplée au hall d'entrée qui est ouvert sur la pièce de vie atteint une superficie de 21,5 m², ce qui respecte l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

- que cette modification est acceptable;
- considérant que l'ensemble de ces travaux améliorent l'habitabilité de l'appartement ;
- considérant que la demande n'apporte pas de modification majeure à la construction existante;
- considérant que ces travaux ne portent pas atteinte à l'habitabilité des habitations voisines, ni des autres logements présents dans l'immeuble ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet 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.*

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, et rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, la Commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées à l'article 126 § 11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 7, alinéa 1 et 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le Président,
(s.) Yves ROUYET

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 10 février 2020

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Le Président,

Yves ROUYET

- **OBJET N°6: 10:50 - RUE ERNEST SOLVAY 29 - PU2019/269-118/29-31-31A [GLO/ MRD]**

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**
Demandeur/Aanvrager: **LOUMA INVEST**
Objet / Betreft: **transformer l'immeuble notamment le rehausser d'un étage afin d'aménager un logement supplémentaire et modifier l'entrée**
PRAS: **zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial**
PPAS: /
Motifs / Motieven :

- **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)**
- **dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)**

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **30/12/2019 > 13/01/2020**
Réactions / Reacties: **0**
Commission de Concertation : **Séance du 29/01/2020 / Délibération du 29/01/2020**

LA COMMISSION, composée de :
La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE *à l'unanimité* *[par 6 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention(s)]* ***d'émettre l'avis suivant :***

- attendu que la demande tend à transformer l'immeuble notamment le rehausser d'un étage afin d'aménager un logement supplémentaire et modifier l'entrée ;
- 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 ainsi qu'en liseré de noyau commercial ;
- attendu que l'immeuble trouve dans la zone de protection d'un ensemble de maisons Art nouveau au 15, rue Saint-Boniface (A.R du 05/03/1998) et dans la zone de protection d'un monument : Maison art nouveau au 32, rue Ernest Solvay, selon l'A.R. du 19/02/1998.
- attendu que l'immeuble est situé en zone restreinte d'enseigne et en zone interdite de publicité suivant le Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 30/12/2019 au 13/01/2020 ;
- attendu que l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites a été demandé le 13/01/2020 et que la commission examinera la demande en sa séance du 05/02/2020;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 05/08/2019 portant la référence n°T.1981.3000/14/CAP/dd;
- vu les archives communales, notamment le permis de bâtir n° 87 et 88 de 1904 pour la construction de la maison et n°2 de 1958 pour la réunion de 2 immeubles avec adaptation de la façade (architecte Jacques Vellut) ;
- considérant que l'immeuble se différencie du style néoclassique ou éclectique dominant dans le quartier, mais qu'il en respecte le gabarit et la ligne de corniche ;
- attendu que la demande porte sur un immeuble de logement (8 appartements d'une chambre) comportant 4 étages sur un rez-de-chaussée commercial ;
- que l'immeuble est couvert d'une toiture plate entourée de 2 murs pignons dépassants ;
- attendu que la demande porte principalement sur la rehausse du bâtiment pour y construire un appartement de 2 chambres supplémentaire ;
- que le nouveau volume est aligné sur le front bâti de la façade avant dans sa partie centrale et en recul de part et d'autre dans les parties latérales rejoignant les immeubles voisins, les n^{os} 27 et 33A ;
- que du côté arrière l'alignement de la partie centrale est aussi dans le prolongement de la façade arrière, avec des reculs de part et d'autre pour limiter les débords par rapport aux immeubles voisins ;
- que la rehausse déroge à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la façade avant dépasse la hauteur des façades des 2 immeubles voisins, tout en conservant la corniche existante dans le prolongement des corniches des immeubles voisins ;

- que la rehausse déroge également aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son volume dépasse en hauteur le volume des 2 constructions voisines ;
- qu'elle déroge à l'article 6 également en ce que des éléments techniques (cabanon d'ascenseur, prolongation d'un conduit de hotte existant et détournement de la gaine existante) dépassent du volume de la toiture ;
- que la partie centrale du côté rue sera visible depuis l'espace public et depuis la zone de protection des deux biens classés et est de nature à porter atteinte aux vues depuis les zones de biens classés ;
- qu'il convient d'établir ce volume en retrait par rapport à l'alignement, ce qui permet de supprimer la dérogation à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que le projet prévoit la rehausse de la toiture en ossature bois, afin de limiter la charge supplémentaire sur la structure et les fondations existantes ;
- que les parois des murs mitoyens sont cependant composés d'une maçonnerie avec isolation du côté intérieur (Placotherm 7 cm) ;
- considérant que la rehausse est recouverte d'une finition en bardage de fibro-ciment gris clair, de façon à s'harmoniser avec les grandes baies vitrées (châssis en aluminium gris anthracite) ;
- considérant que l'ascenseur est rehaussé d'un niveau afin de desservir le nouveau logement ;
- considérant que la logement présente de bonnes conditions d'habitabilité et respecte les dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- attendu que la demande prévoit le placement d'une terrasse avant et de 2 terrasses arrière ;
- considérant que la terrasse avant, d'une largeur de 1,40 m et d'une profondeur de 1,80 m, soit une surface de 2 m² ;
- que les aménagements de cette terrasse (garde-corps métalliques) dérogent à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'ils dépassent les gabarits des deux immeubles voisins ;
- que cette terrasse est conforme aux dispositions du Code civil en ce qui concerne les vues sur les propriétés voisines;
- qu'elle est cependant visible depuis la voie publique et donc depuis la zone de protection des 2 biens classés ;
- qu'il convient de ne pas aménager de terrasse du côté avant ;
- considérant que la terrasse arrière du côté gauche présente une profondeur de 1,01 m sur une largeur de 1,30 m, soit une surface de 1,30 m²) ;
- que cette terrasse et ses aménagements dérogent aux articles 4 et 6 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur le profil des deux constructions voisines et en hauteur la construction voisine (voisin droit n° 27) ;
- que cette terrasse, 3ème terrasse du logement crée des vues surplombant l'intérieur d'îlot et les différentes parcelles ;
- qu'il convient de ne pas prévoir cette terrasse arrière gauche ;
- considérant que la terrasse arrière de droite présente une profondeur de 2,06 m et une largeur de 3,34 m (surface de 6,8 m²) ;
- que cette terrasse et ses aménagements dérogent aux articles 4 et 6 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur des deux constructions voisines et en hauteur la construction voisine (voisin droit n° 27) ;
- que cette terrasse s'ouvrant vers la partie plus large de l'intérieur d'îlot et non vers l'angle est moins gênante ;
- attendu que la demande porte d'une part sur la mise en conformité et la modification du sous-sol ;
- considérant que la demande prévoit la création d'un local vélo et poussettes, de 14,50 m² ;
- que cet aménagement améliore la conformité à l'article 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- que la cave n° 5 est réduite afin de maintenir l'accès au local de compteurs de gaz suite au placement du local technique de l'ascenseur ;
- que les caves sont réaménagées afin de trouver une cave privative supplémentaire pour le nouveau logement ;
- qu'un nouveau local boiler est aménagé ;
- que ces aménagements sont acceptables car ils améliorent la conformité au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les locaux communs et techniques ;
- attendu que la demande porte sur des modifications au niveau de l'entrée des logements et des commerces au rez-de-chaussée ;
- que la porte d'entrée du commerce n°2 et celle des logements sont déplacées dans l'alignement de la façade, de manière à supprimer le petit porche existant actuellement, causant des nuisances récurrente dues à la vie nocturne du quartier ;
- que cette modification porte atteinte aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;
- qu'il y a lieu de préserver le recul et placer une grille à l'alignement permettant de sécuriser la zone ;
- considérant que la façade a été modifiée sans permis d'urbanisme ;

- vu la qualité architectural de l'immeuble et la zone dans laquelle il se situe (ZICHEE, zone légale), il y a lieu de mieux respecter les caractéristiques d'origine de cette façade, telle que prévue lors de la rénovation de bâti en 1958 (châssis métallique, dimension, petit élément de patrimoine tels que les poignées de porte, etc.) ;
- attendu que la nouvelle toiture plate prévue au-dessus du nouveau volume construit au 5ème étage présente actuellement une superficie de +/- 97 m² ;
- que l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme prévoit que les toitures de plus de 100 m² soient couvertes par une toiture végétalisée ;
- considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;
- considérant qu'il faut privilégier le rejet des eaux in situ (dans le jardin) par infiltration dans le sol ou évaporation plutôt qu'un raccordement directe au réseau d'égouttage ;
- qu'il convient de prévoir une toiture végétalisée pour cette toiture ou (et) prévoir un système de maintien des eaux pluviales sur le site ;
- qu'il convient de prévoir une toiture végétalisée pour cette toiture ;
- considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
- considérant que le projet se trouve dans une zone ou la Présence et densité d'observations du martinet noir à Bruxelles depuis 2008 est particulièrement importante (carte martinets de Bruxelles - Dernière mise à jour le 31/10/2019)
- considérant que la création d'un nouveau volume serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
- considérant qu'un conduit de hotte est présente en façade arrière ;
- que le projet prévoit la surélévation de ce conduit jusqu'en toiture du 5ème étage, afin d'éviter les nuisances ;
- qu'il déroge cependant aux prescriptions de l'article 82 du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles et qu'il convient de prolonger cette sortie jusqu'à une hauteur de 2,00 m au-dessus de la corniche arrière ;
- qu'il a été placé sans autorisation préalable;
- qu'il est placé pour assurer la sortie de la hotte professionnelle d'un des commerces du rez-de-chaussée;
- 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 *de la Commission*, *sous condition :*

1. ***établir le volume de la rehausse au 5ème étage avant un recul d'1 m à compter de l'alignement;***
2. ***ne pas prévoir de terrasse côté rue ;***
3. ***ne pas prévoir de terrasse du côté arrière gauche ;***
4. ***prévoir une toiture végétalisée pour la toiture du nouveau volume au 5ème étage et prévoir des mesures pour favoriser le maintien des eaux pluviales sur la parcelle ;***
5. ***prolonger la sortie du conduit de hotte jusqu'à une hauteur de 2,00 m au-dessus de la corniche arrière ;***
6. ***préserver le recul pour la porte d'accès aux étages résidentiels et placer une grille à l'alignement ;***
7. ***revoir l'élévation de la façade avant dans le sens d'un meilleur respect des caractéristique d'origine (châssis métalliques, divisions, poignées de porte à rue etc.).***

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : RRU, Titre I, art. 4 (profondeur), art. 5 (hauteur de la façade) et art. 6(hauteur).

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, ce en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 6, alinéa 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le Président,
(s.) Yves ROUYET

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 10 février 2020

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Le Président,

Yves ROUYET

OBJET N° 7: 11:10 – REPORT : RUE DAUTZENBERG 6 - 2016/374-88/6 [BD/ MRD]

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**
Demandeur/Aanvrager: **Monsieur RIANO**
Objet / Betreft: **mettre en conformité l'aménagement de 4 logements, de 2 balcons et une terrasse et la réalisation de 2 lucarnes.**
PRAS: /
PPAS: /
Motifs / Motieven :

- **application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)**

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **06/12/2019 > 20/12/2019**
Réactions / Reacties: **0**
Commission de Concertation : **Séance du 29/01/2020 / Délibération du 29/01/2020**

LA COMMISSION, composée de :
La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE *à l'unanimité* *[par 6 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention(s)]* ***d'émettre l'avis suivant :***

- attendu que la demande tend à mettre en conformité l'aménagement de 4 logements et la réalisation de 2 balcons et une terrasse, d'une extension de toiture côté arrière et d'une lucarne côté avant;
- 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 qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 06/12/2019 au 20/12/2019;
- vu la décision de la Commission de concertation du 08/01/2020, à l'unanimité, de reporter son avis et de demander les informations suivantes:
  - *fournir des photographies de la façade arrière, des balcons et terrasse ainsi que des vues que l'on a depuis celles-ci sur les parcelles voisines et l'intérieur d'îlot, de manière à apprécier leur impact sur le cadre urbain environnant ;*
  - *fournir des éléments de preuves permettant d'établir l'époque de l'aménagement des balcons et de la terrasse;*
  - *corriger les plans (situations existante et projetée) concernant le profil des murs mitoyen, suivant les explications données en séance de la Commission par le demandeur.*
- vu le courriel du demandeur daté du 22/01/2020 apportant certaines informations complémentaires, notamment, des photos des balcons arrière, l'information qu'un isolant de 12 cm et une finition en crépi extérieur a été placé sur la façade arrière, des plans de 2002 dessinés par l'architecte Wouters, etc.;
- attendu que l'immeuble, ayant été construit avant 1932, est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, en attendant sa publication (art. 333) ;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/10/2016, portant la référence T.2016.0992/1/APB/vh;
- vu les archives communales, notamment les permis n°10 de 1894 pour la construction de 3 maisons au 2, 4 et 6 rue Dautzenberg et n°330 de 1928 pour agrandir et surélever les annexes de la maison ;
- considérant que la situation de droit du bien est un immeuble de logement , avec un logement (duplex) au rez-de-chaussée et sous-sol, un logement au premier étage et 1 logement au 2ème étage et des locaux annexes (2 mansardes et 1 chambre) au 3ème étage (sous les combles) ;
- considérant que la demande porte sur un immeuble de 2 étages sur un rez bel étage, surmontés d'une toiture à double versant;
- considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'aménagement d'un studio au 3ème étage, sous les combles ;
- que le studio présente une surface de 24,18 m² ;
- que pour en permettre l'aménagement, une lucarne a été placée du côté rue ainsi qu'une extension de toiture du côté arrière ;
- que la lucarne côté rue est conforme aux dispositions de l'art. 6 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

- que l'extension décrite comme "lucarne en façade arrière" doit être considérée comme une extension du volume de toiture, laquelle déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse le volume des deux constructions voisines ;
- que les dérogations sont cependant limitées et ne sont pas de nature à porter préjudice à la bonne habitabilité des constructions voisines;
- que, pour le surplus, les photos du site de Bruciel prouvent que les volumes sont construits depuis au moins 1977;
- considérant que le studio est conforme aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et présente de bonnes conditions d'habitabilité;
- considérant que l'aménagement du studio et la construction de la lucarne et du volume arrière est acceptable ;
- considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la création de 2 balcons aux premier et deuxième étages;
- qu'ils présentent une longueur de 2,30 m sur une largeur de 0,60 m ;
- qu'un mur latéral placé en mitoyenneté empêche les vues droites à partir de ces balcons, sur toute leur profondeur;
- que les photos du site de Bruciel prouvent leur existence depuis plus de 30 ans et que ces vues sont donc devenues des servitudes légales;
- qu'un permis d'urbanisme est délivré sous réserve du droit de tiers ;
- considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la terrasse sur la toiture plate de l'annexe arrière, au niveau du troisième étage ;
- qu'elle présente une profondeur de 4,50 m sur une largeur de 3,20 m;
- qu'elle présente un recul arrière de 1,60 m et de 0,80 m par rapport aux plans des façades arrière des annexes;
- qu'elle présente un recul latéral de 1,00 m côté gauche et 1,10 m côté droit;
- qu'elle crée des vues contraires aux dispositions du Code civil sur les 2 propriétés voisines;
- qu'elle constitue un promontoire sur les annexes arrière et crée des vues plongeantes sur les jardins de l'intérieur d'îlot;
- qu'elle déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la terrasse et ses aménagements (garde-corps etc.) dépasse le volume des 2 constructions voisines de référence;
- qu'il convient de réduire la terrasse du 3ème étage jusqu'à une profondeur de 2,00 m et réduire latéralement des deux côtés afin d'obtenir un retrait d'1,90 m de chaque côté;
- considérant que la demande prévoit la mise en conformité des diverses modifications intérieures, dont des travaux structurels;
- qu'il s'agit, entre autres, de la création d'une baie entre la cuisine et la salle à manger du premier étage et la création d'une trémie et d'un escalier vers le troisième étage sous les combles ;
- considérant qu'en ce qui concerne le respect du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (habitabilité des logements), la demande déroge à l'article 4 en ce que la hauteur sous-plafond de la cuisine de l'appartement du 1er étage de 2,30m n'atteint pas les 2,50 m requis, en ce que la superficie de la cuisine du 2ème étage de 6,67 m² n'atteint pas les 8m² requis et en ce que la superficie éclairante de 3,85 m² n'atteint pas les 4,7 m² requis;
- que ces dérogations restent limitées, qu'elles résultent pour la plupart du bâti ancien existant et sont acceptables;
- qu'en ce qui concerne l'aménagement des caves et des locaux communs, il n'y a pas de modifications prévues à ce niveau;
- que, pour l'ensemble de ces raisons, les aménagements intérieurs sont acceptables;
- considérant que le projet ne met pas en péril les qualités esthétiques des immeubles, ni du paysage urbain;
- 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 *de la Commission*, *sous condition :*

- ***réduire la terrasse du 3ème étage jusqu'à une profondeur de 2,00 m et réduire latéralement des deux côtés afin d'obtenir un retrait d'1,90 m de chaque côté par rapport aux limites mitoyennes.***

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : RRU, Titre I, art. 4 (profondeur), art. 6 (hauteur), Titre II, art. 3 (superficie), art. 4 (hauteur sous-plafond), art. 10 (éclairement).

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, ce en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 6, alinéa 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le Président,
(s.) Yves ROUYET

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 10 février 2020

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Le Président,

Yves ROUYET

OBJET N° 8 : 11:30 - RUE FRANÇOIS STROOBANT 30 - PU2019/486-138/30 [GLO/ MRD]

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**
Demandeur/Aanvrager: **Querton**
Objet / Betreft: **mettre en conformité des travaux structurels intérieurs et aménager une terrasse sur la toiture du rez-de-chaussée arrière**
PRAS: **zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**
PPAS: /
Motifs / Motieven :

- **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 / Openbaar onderzoek: **30/12/2019 > 13/01/2020**
Réactions / Reacties: **2**
Commission de Concertation : **Séance du 29/01/2020 / Délibération du 29/01/2020**

LA COMMISSION, composée de :
La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE *à l'unanimité* *[par 6 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention(s)]* ***d'émettre l'avis suivant :***

- attendu que la demande tend à mettre en conformité des travaux structurels intérieurs et aménager une terrasse sur la toiture du rez-de-chaussée arrière ;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- attendu que 2 réclamations ont été introduites au cours de l'enquête publique organisée du 30/12/2019 au 13/01/2020, portant principalement sur l'opposition des riverains quant à l'aménagement de la terrasse sur la toiture arrière, qui risque de réduire la privacité de l'ensemble des jardins attenants ainsi que les vues des voisins, sur la crainte de nuisances sonores et de pollution lumineuse dans l'intérieur d'îlot, sur les nuisances sonores et visuelles pouvant être générées par la terrasse, d'autant que l'emplacement est particulièrement exposé dans l'îlot étant donné la hauteur du rez-de-chaussée assez profond, sur le fait que la maison possède déjà un jardin dans lequel le bruit est protégé par les murs de séparation entre les parcelles ;
- vu le permis de bâtir n° 1922/47-138/30 ayant comme objet la construction d'une maison, délivré le 28 mars 1922 (situation de droit de la façade avant) ;
- vu le permis de Bâtir n° 1924/491-138/30 ayant comme objet la couverture d'une partie de la cour, délivré le 2 décembre 1924 ;
- vu le permis de bâtir n° 1927/180-138/30 ayant comme objet la transformation et l'agrandissement des annexes, délivré le 15 avril 1927 ;
- que la situation de droit du bien est une maison unifamiliale ;
- attendu que la demande tend à mettre en conformité des travaux structurels intérieurs ;
- qu'il s'agit d'ouvrir l'espace de la salle à manger actuelle vers le coin à déjeuner pour aménager un grand espace de salle à manger ;
- attendu que la demande tend aménager une terrasse sur la toiture du rez-de-chaussée arrière ;
- considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que la terrasse et ses aménagements (garde-corps) dépassent, en profondeur, de plus de 3,00 m le bâtiment voisin gauche (n°28) et en hauteur le bâtiment voisin le plus bas (n°28) ;
- que cette terrasse est accessible par la chambre arrière du premier étage, via un petit escalier de liaison ;
- considérant que les 2 lanterneaux existants au-dessus de l'ancienne salle à manger et du coin à déjeuner sont démontés et que 5 nouveaux lanterneaux, de 1,20 m x 1,20 m sont placés au-dessus de la nouvelle salle à manger ;
- que la terrasse ne déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en profondeur et en hauteur que sur une partie extrêmement réduite, soit environ 30 cm ;
- qu'il convient de réduire la profondeur de la terrasse de 60 cm afin de supprimer les dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et de réduire les vues sur les parcelles voisines;
- considérant que le reste des toitures plates est aménagé en toitures vertes et agrémenté de bacs à plantes, non accessible ;
- attendu qu'un conduite de hotte domestique a été placé;

- 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 *de la Commission*, *sous condition :*

- ***réduire la profondeur de la terrasse 60 cm en retrait de la tête du mur mitoyen droit.***

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : RRU, Titre I, art. 4 (profondeur), art. 6 (hauteur).

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, et rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, la Commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées à l'article 126 § 11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 7, alinéa 1 et 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le Président,
(s.) Yves ROUYET

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 10 février 2020

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Le Président,

Yves ROUYET

OBJET N°9 : 14:00 - PLACE GEORGES BRUGMANN 36 - PU2019/89-150/36 [FF/ IOA]

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**
Demandeur/Aanvrager: **PIKABO CONCEPTION**
Objet / Betreft: **régulariser les travaux structurels intérieurs et mettre en conformité le placement de tentes solaires**
PRAS: **zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial**
PPAS: /
Motifs / Motieven :

- **dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)**

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **>**
Réactions / Reacties: **0**
Commission de Concertation : **Séance du 29/01/2020 / Délibération du 29/01/2020**

LA COMMISSION, composée de :
La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE *à l'unanimité* *[par 6 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention(s)]* ***d'émettre l'avis suivant :***

- attendu que la demande tend régulariser les travaux structurels intérieurs et mettre en conformité le placement de tentes solaires ;
- 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, ainsi qu'en liseré de noyau commercial ;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/06/2019, réf. T.1990.1370/2/CD/dd ;
- considérant que l'immeuble, ayant été construit avant 1932, est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, en attendant sa publication (art. 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- qu'il est, par ailleurs, repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural établi par la Direction régionale des Monuments et Sites ;
- considérant que l'immeuble présente 5 étages sur un rez-de-chaussée, surmontés d'une toiture à versants ;
- que le rez-de-chaussée et le 1er étage, disposant de deux entrées distinctes depuis l'avenue Louis Lepoutre n°118, ainsi que depuis la place Brugmann n°36, sont affectés à du commerce de biens ;
- considérant que la demande vise à régulariser la réalisation de deux escaliers reliant le niveau des caves au rez-de-chaussée, d'un escalier reliant le rez-de-chaussée au 1er étage, la suppression de l'escalier reliant le rez-de-chaussée arrière au 1er étage, ainsi que l'agrandissement de certaines baies intérieures ;
- vu le procès-verbal n°XL28/2019, dressé le 09/07/2019, constatant la réalisation en 2019 de travaux structurels intérieurs d'un commerce avant l'obtention du permis d'urbanisme en cours ;
- considérant que ce constat d'infraction relève aussi une discordance entre les travaux réalisés et les plans de la situation projeté remis lors de la présente demande, notamment par rapport à la localisation de la trémie de l'escalier reliant le sous-sol au rez-de-chaussée ;
- qu'il y a lieu, par conséquent, de remettre des plans en accord avec la situation existante de fait ;
- considérant que ces modifications structurelles permettent d'améliorer les conditions d'exploitation du commerce ;
- considérant que la demande vise également la mise en conformité du placement de 4 teintes solaires ;
- que leur largeur varie entre 2,00 m et 5,75 m ;
- que celles-ci se déploient sur une sur une distance de 2,00 m depuis la façade et qu'elles descendent à une hauteur de 2,50 m du niveau du trottoir ;

- considérant qu'il s'agit d'un immeuble situé à l'angle de l'avenue Louis Lepoutre et de la place Brugmann ;
- considérant que la tente solaire placée du côté de l'avenue Louis Lepoutre déroge à l'article 10 (éléments en saillie sur la façade) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que le retrait d'au moins 0,35 m depuis la bordure extérieure du trottoir n'est pas respecté ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- qu'il convient de limiter la saillie de cette tente solaire conformément aux dispositions de l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que la demande n'apporte pas de modification majeure à la construction existante ;
- considérant que le projet ne nuit pas aux qualités résidentielles des immeubles voisins ;
- considérant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- 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 *de la Commission*, *sous condition :*

1. ***limiter la saillie de la tente solaire du côté de l'avenue Louis Lepoutre afin de respecter un retrait d'au moins 0,35 m depuis la bordure extérieure du trottoir ;***
2. ***corriger la représentation du nouvel escalier reliant le niveau des caves au rez-de-chaussée en partie avant qui doit correspondre aux travaux réalisés.***

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, ce en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 6, alinéa 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le Président f.f.,
(s.) Michaël BRIARD

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 10 février 2020

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Le Président,

Yves ROUYET

OBJET N° 10 : 14:20 - CHAUSSÉE DE WATERLOO 633 - PU2018/169-315/633 [FF/ CDC]

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Demandeur/Aanvrager: **Monsieur VAN CAMPENHOUT**

Objet / Betreft: **mettre en conformité les travaux structurels notamment la création d'un volume au 3e étage, l'aménagement d'un escalier vers la toiture, la modification des baies arrière et le changement des châssis avant, rehausser l'immeuble par un volume afin de créer un duplex 2 chambres**

PRAS: **zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant**

PPAS: /

Motifs / Motieven :

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

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **30/12/2019 > 13/01/2020**

Réactions / Reacties: **0**

Commission de Concertation : **Séance du 29/01/2020 / Délibération du 29/01/2020**

LA COMMISSION, composée de :

La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE *à l'unanimité* *[par 6 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention(s)]* ***d'émettre l'avis suivant :***

- attendu que la demande vise à mettre en conformité les travaux structurels notamment la création d'un volume au 3e étage, l'aménagement d'un escalier vers la toiture, la modification des baies arrière et le changement des châssis avant, rehausser l'immeuble par un volume afin de créer un duplex 2 chambres ;
- attendu que le bien est situé au Plan Régional d'affectation du Sol en zone d'habitation, 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 30/12/2019 au 13/01/2020 ;
- attendu que la demande porte sur un immeuble de trois étages sur rez-de-chaussée, surmontés d'une toiture plate ;
- que la parcelle est entièrement construite ;
- vu le permis de bâtir n°1953/7-315/633 ayant pour objet la construction d'un immeuble ;
- vu le permis d'urbanisme n°2014/500-315/633 ayant pour objet l'aménagement d'une terrasse au 1er étage et aménager un appartement ;
- vu le permis d'urbanisme n°2017/334-315/633 ayant pour objet l'aménagement d'un logement à la place d'un bureau ;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 février 2019, réf. 2015.0227/4/CAP/al ;
- attendu que la demande vise à mettre en conformité les travaux structurels ;
- considérant que la situation de droit pour le 3ème étage est indiquée dans le permis de construction de l'immeuble à savoir le permis de bâtir n°1953/7-315/633 ;
- qu'une série de travaux structurels et de changement de gabarits ont été effectués sans permis d'urbanisme entre 1987 et 1996 (orthophotoplans) ;
- que le 2ème étage a été étendu en profondeur ;
- qu'ainsi un volume de 50,5 m² a été construit sur la terrasse au 3ème étage et sur une partie du 2ème étage étendu ;
- qu'à cet effet le mur mitoyen avec le voisin de droite, le n°631, a été rehaussé d'environ 6 m ;
- qu'une terrasse a été aménagée sur la partie du 2ème étage étendu restant ;
- qu'une autre terrasse a été aménagée sur la toiture au-dessus du 3ème étage ;
- qu'un escalier extérieur a été construit afin de relier la terrasse du 3ème étage et la toiture au-dessus du 3ème étage ;
- qu'à cet effet la façade arrière originelle du 3ème étage a été démolie et qu'une verrière a été construite à la nouvelle implantation de façade arrière ;
- que l'ensemble de ces travaux dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les voisins de gauche et de droite présentent un gabarit inférieur au bâtiment objet de cette demande ;

- que l'appréciation sur ces travaux ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;
- que l'agrandissement du 3ème étage permet néanmoins d'agrandir le logement existant afin d'y aménager un large séjour ;
- qu'ainsi le confort de l'appartement en est amélioré ;
- que l'extension et la terrasse au 3ème étage n'occasionnent pas de nouvelles nuisances en termes de vue et de bruit sur les bâtiments environnants (toitures, parking) ;
- qu'en revanche la terrasse aménagée sur la toiture du 3ème étage présente des acrotères d'1,12 m côté rue et côté droit ;
- qu'ainsi elle ne respecte pas les dispositions du Code civil en matière de vues droites et obliques sur la propriété voisine de droite ; 30 ans !
- qu'en outre, la position en hauteur de cette terrasse et la faible hauteur des murs qui l'entourent occasionnent des nuisances de vues et de bruit vers l'intérieur d'ilot ;
- attendu que la demande vise à rehausser l'immeuble d'un volume afin de créer un duplex 2 chambres ;
- considérant que l'extension projetée présente une surface de 45m² et permet l'aménagement d'une salle de bain, d'un dressing et d'une chambre supplémentaire de 19,5 m² ;
- que le projet prévoit d'aligner le nouveau volume à la même hauteur que le volume de la cage d'escalier commune existant au 4ème étage ;
- que le local existant au 4ème étage dans le volume de la cage d'escalier commune est aménagé en kot de jardin ;
- que le projet prévoit de ne pas effectuer de modifications au 3ème étage hormis l'aménagement d'un escalier dans le séjour menant vers le 4ème étage ;
- que le projet prévoit de créer une baie vitrée sur l'ensemble de la façade arrière, du 3ème étage au 4ème étage ;
- attendu que la demande vise aussi à aménager une terrasse de 15,12 m² au 4ème étage ;
- considérant qu'une partie de la toiture existante est maintenue à l'usage de terrasse ;
- que le maintien de l'escalier extérieur construit irrégulièrement permet de garder la connexion de la terrasse du projet au 4ème étage à la terrasse existante du 3ème étage ;
- que la rehausse, le maintien de l'escalier extérieur et l'aménagement d'une terrasse au 4ème étage dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce que les voisins de gauche et de droite présentent un gabarit inférieur au bâtiment objet de cette demande ;
- que le projet ne prévoit pas la rehausse des acrotères au 4ème étage ;
- qu'ainsi le projet ne respecte toujours pas le Code civil en matière de vues droites et obliques sur la propriété voisine de droite ;
- que le projet comporte déjà une terrasse de dimension confortable au 3ème étage ;
- que les nuisances en matière de vues et de bruit vers l'intérieur d'ilot seront maintenues ;
- que dès lors l'aménagement de la terrasse au 4ème étage ne se justifie pas ;
- qu'il convient de ne pas aménager de terrasse au 4ème étage ;
- considérant que la parcelle est aujourd'hui entièrement couverte ;
- vu les problèmes récurrents d'inondation en région Bruxelloise ;
- que le projet ne prévoit aucune mesure en matière de gestion des eaux pluviales ;
- vu l'augmentation de superficie prévue ;
- qu'il y a lieu de prévoir des toitures végétales en lieu et place de la terrasse du quatrième étage et sur le nouveau volume afin de permettre la temporisation des eaux de pluie avant leur rejet à l'égout ;
- attendu que la demande vise aussi à mettre en conformité changement des châssis avant ;
- considérant que la situation de droit présente des châssis ouvrants avec impostes et allège vitrées ;
- que les élévations de la situation projetée ne mentionnent pas de légende ;
- qu'il convient d'indiquer une légende pour les matériaux projetés en façade avant ;
- que les châssis du 1er et du 2ème étage ont également été changés sans division horizontale ;
- que la situation projetée prévoit le maintien de la situation existante, sans division horizontale ;
- qu'un permis d'urbanisme était nécessaire pour effectuer ces travaux ;
- que cette situation ne fait pas partie de la présente demande ;
- 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 *de la Commission*, *sous condition :*

1. ***ne pas aménager de terrasse au 4ème étage ;***
2. ***prévoir au 4eme étage et pour le nouveau volume des toitures végétalisées ;***
3. ***indiquer en légende les matériaux existants et projetés en façade avant.***

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : RRU, titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur de construction).

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, ce en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 6, alinéa 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le Président f.f.,
(s.) Michaël BRIARD

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 10 février 2020

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Le Président,

Yves ROUYET

OBJET N°11 : 14:40 - AVENUE DES KLAUWAERTS 23 - PU2019/264-188/23 [BD/ CDC]

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**
Demandeur/Aanvrager: **Monsieur et Madame COPPENS**
Objet / Betreft: **étendre le bâtiment en vue de réaménager et agrandir les deux logements**
PRAS: **zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant**
PPAS: /
Motifs / Motieven :

- **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 / Openbaar onderzoek: **30/12/2019 > 13/01/2020**
Réactions / Reacties: **0**
Commission de Concertation : **Séance du 29/01/2020 / Délibération du 29/01/2020**

LA COMMISSION, composée de :
La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE *à l'unanimité* *[par 6 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention(s)]* ***d'émettre l'avis suivant :***

- attendu que la demande vise à étendre le bâtiment en vue de réaménager et agrandir les deux logements;
- attendu que le bien 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 30/12/2019 au 13/01/2020 ;
- attendu que la demande porte sur une maison de trois étages sur rez-de-chaussée, surmontés d'une toiture à mansard ;
- vu le permis de bâtir n°1906/323-188/23 ayant pour objet la construction d'une maison ;
- vu le permis de bâtir n°1955/20-188/23 ayant pour objet la modification des façades et annexes ;
- vu le permis de bâtir n°1965/147-188/23 ayant pour objet l'agrandissement des annexes ;
- vu le permis de bâtir n°1973/137-188/23 ayant pour objet le placement d'un ascenseur
- vu le permis de bâtir n°1983/37-188/23 ayant pour objet la surélévation de la façade et le renouvellement de la toiture ;
- vu le permis d'urbanisme n°2000/290-188/23 ayant pour objet la rénovation d'une maison unifamiliale en 2 appartements ;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/06/2019, réf. 1983.0981/3/APM/dd;
- attendu que la demande vise premièrement à étendre la cour anglaise et réaménager le duplex du rez-de-chaussée et rez-de-jardin ;
- considérant que le rez-de-chaussée se situe à un niveau en dessous du rez-de-jardin ;
- que le permis n°2000/290-188/23 a été partiellement réalisé en ce que la cour anglaise n'a pas été construite sur l'entièreté de la largeur de la parcelle ;
- que le projet prévoit l'extension de la cour anglaise afin de dégager un apport de lumière direct vers les locaux situés au rez-de-chaussée arrière ;
- que le projet prévoit l'aménagement de 2 chambres en façade arrière et ensuite 2 dressings attenants à ces locaux, bénéficiant de moins de lumière directe ;
- que la hauteur sous plafond des chambres est de 2,47 m et celle des dressings de 2,35 m ;
- que ces deux chambres dérogent ainsi à l'article 4 du Titre II Règlement Régional d'Urbanisme , en ce qu'ils présentent une hauteur sous plafond inférieure à 2,50m ;
- qu'en revanche, la situation de droit prévoyait la chambre en retrait par rapport à la façade éclairante, dans l'espace qui présente une hauteur sous plafond de 2,35 m;
- qu'ainsi, le projet améliore les conditions d'habitabilité du logement ;
- que les deux chambres implantées en façade pourraient bénéficier d'une échappée visuelle plus importante en prévoyant des gradins vers le niveau du jardin, améliorant aussi les conditions d'habitabilité de ces locaux ;
- que les espaces de séjour situés au rez-de-jardin sont confortables et spacieux ;
- que les nouveaux aménagements permettent l'installation d'une 2ème chambre pour ce logement d'environ 150 m² ;

- que dès lors la dérogation est acceptable ;
- attendu que la demande vise également à modifier le gabarit du 1er étage et à étendre le 2ème étage ;
- considérant que le 3ème étage est inchangé ;
- que le projet prévoit la suppression de l'ascenseur à tous les étages et le réaménagement des espaces de séjour et de cuisine au 1er étage notamment la démolition d'une cheminée ;
- considérant que le projet prévoit la réduction du gabarit en façade arrière et la reconstruction d'un volume côté droit, pour permettre l'aménagement de l'arrière cuisine au 1er étage et pour offrir suffisamment d'espace à la chambre projetée au 2ème étage ;
- considérant que le projet prévoit une extension au 2ème étage de 9,5 m² afin de créer une 4ème chambre au logement en triplex d'environ 214 m² ;
- que ce nouveau volume, s'éloigne de 3 m du mitoyen de gauche, moins profond ;
- qu'en revanche il dépasse en hauteur et en profondeur du profil construit du voisin de droite (n°24), au niveau du 2ème étage ;
- que ce volume ne dépasse cependant pas le mur de clôture de la terrasse du voisin de droite situé sur la limite du mitoyen ;
- que malgré le fait que le projet déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, ce volume ne porte pas à conséquence et est donc acceptable ;
- attendu que la demande vise également à réaménager la terrasse du 1er étage ;
- considérant que la surface de la terrasse autorisé par le permis en 2000 est agrandie grâce à la modification de la volumétrie au 1er étage ;
- que le projet prévoit côté gauche, le maintien d'une zone de recul d'1,90m et côté droit, le remplacement d'une cloison légère d'une hauteur d'1,90 m en verre sablé par une cloison permettant d'accueillir des plantes grimpantes ;
- qu'ainsi la terrasse est conforme aux dispositions du Code civil concernant les vues droites et obliques vers les propriétés voisines ;
- que le demandeur a déclaré en séance que le permis prévoyait dans son texte un pare-vue végétal ;
- qu'il y a lieu de se conformer au permis de 2000 ;
- attendu que la demande vise également à modifier la façade arrière ;
- considérant que le la façade arrière du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin est maintenue en briques jaunes ;
- que la façade arrière des étages est prévue en zinc et en briques rouges ;
- considérant que la toiture du 2ème étage et la nouvelle toiture du 3ème étage sont prévues avec un revêtement bitumeux ;
- vu les problèmes d'inondations récurrents en Région bruxelloise ;
- que la gestion intégrée de l'eau à la parcelle permet de limiter les phénomènes d'inondations notamment en restituant autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;
- que pour répondre à ces risques, et afin de permettre également la temporisation des eaux de pluie, il convient de prévoir une gestion de l'eau pluviale in situ (p.ex. citerne, implantation, etc.);
- considérant que la façade avant est inchangée ;
- considérant, que des photos jointes au dossier, il semblerait que la zone de recul ait été imperméabilisée et transformée en parking sans autorisation ;
- 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 *de la Commission, sous condition :*

1. ***modifier la cour anglaise de manière à augmenter le dégagement visuel (p.ex. par des gradins plantés) ;***
2. ***respecter pour le pare-vues de la terrasse du premier étage côté droit le permis d'urbanisme n° 2000/290 ;***
3. ***prévoir une gestion de l'eau pluviale in situ (p.ex. citerne, infiltration, toiture végétalisée, etc.).***

La Commission constate que l'ensemble de la zone de recul est à usage de stationnement et quasi minéralisé, et demande, à défaut de preuves suffisantes pour constater qu'il n'y a pas infraction, de se conformer à la règlementation applicable concernant son utilisation et son aménagement.

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : RRU, Titre I, articles 4 et 6 (gabarits), Titre II, article 4 (hauteur sous plafond).

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, ce en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 6, alinéa 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le Président,
(s.) Yves ROUYET

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 10 février 2020

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Le Président,

Yves ROUYET

OBJET N° 12: 15:00 - RUE JULES BOUILLON 23 - PU2019/448-182/21-23 [FF/ CDC]

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**
Demandeur/Aanvrager: **Monsieur VALENTIN**
Objet / Betreft: **mettre en conformité la transformation du commerce du rez-de-chaussée en logement avec extension vers le sous-sol, réaménager les appartements des étages et modifier la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée**
PRAS: **zone mixte**
PPAS: /
Motifs / Motieven :

- **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))**

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **>**
Réactions / Reacties: **0**
Commission de Concertation : **Séance du 29/01/2020 / Délibération du 29/01/2020**

LA COMMISSION, composée de :
La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE *à la majorité* *[par 4 voix pour, 2 voix contre et 0 abstention(s)]* ***d'émettre l'avis suivant :***

- attendu que la demande vise à mettre en conformité la transformation du commerce du rez-de-chaussée en logement avec extension vers le sous-sol, réaménager les appartements des étages et modifier la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée ;
- attendu que le bien est situé au Plan Régional d'affectation du Sol en zone mixte ;
- attendu que l'immeuble est situé dans la zone de protection de Monument classé : Eglise Saint Boniface ;
- attendu l'article 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire stipulant que dans la zone de protection, tous les actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci sont notamment soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites ;
- attendu que la demande porte sur une maison de trois étages sur rez-de-chaussée, surmontés d'une toiture à versants ;
- vu le permis de bâtir n°1878/4-182/17-21 ayant pour objet la construction de deux maisons ;
- vu le permis de bâtir n°1904/91-182/23 ayant pour objet la modification de la façade à rue (soupirail du sous-sol) ;
- vu le permis de bâtir n°1908/388-182/23 ayant pour objet la modification de la façade à rue (transformation de la fenêtre en vitrine commerciale) ;
- vu le permis de bâtir n°1912/445-182/23 ayant pour objet la construction d'un w.-c. suspendu en façade arrière ;
- vu le permis de bâtir n°1941/59-182/23 ayant pour objet la transformation de la vitrine commerciale ;
- vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des sites du 23 janvier 2020, réf. AA/BDG/IXL20612_649_Bouillon_21-23 ;
- qu'il stipule que le bâtiment est de style éclectique ;
- que la CRMS n'est pas favorable au maintien des châssis en PVC et préconise le placement de châssis en bois en façade avant ;
- que la CRMS n'est pas favorable à l'enduisage en gris de la façade avant du rez-de-chaussée et propose le maintien de la céramique et le placement de châssis en bois dans la vitrine ou la construction de 2 baies alignées aux baies des étages et de récupérer le revêtement en brique sous-jacent ;
- vu la demande d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale envoyée le 24/12/2019 et sans préjuger de cet avis;
- attendu que la demande vise premièrement à mettre en conformité la transformation du commerce du rez-de-chaussée en logement avec extension vers le sous-sol ;
- considérant que l'immeuble n'est pas situé dans un liseré de noyau commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol ;
- qu'à ce titre, la suppression de surface commerciale pour la création de surface de logement est acceptable ;
- que la situation de droit comporte un commerce et un logement lié ;
- que la demande de changement d'affectation concerne effectivement 21 m² ;

- considérant qu'un escalier était existant entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- que le projet prévoit le maintien de la situation de fait soit l'aménagement d'un séjour de 21 m² dans la pièce avant et le remplacement de l'escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol arrière ;
- que la chambre et la salle de bains sont situées au rez-de-chaussée arrière ;
- que le niveau du sous-sol arrière est 77 cm plus haut que celui du sous-sol avant ;
- qu'un bureau et la cuisine de 13,1 m², situés au sous-sol bénéficient d'éclairement direct par la cour attenante ;
- que par rapport à la situation de droit, la cour de la situation de fait et projetée est agrandie car elle est unifiée avec une courette vitrée ;
- que ces aménagements améliorent les conditions d'habitabilité et de confort de l'immeuble ;
- que ces aménagements sont conformes au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme relatif aux normes d'habitabilité des logements ;
- attendu que la demande vise aussi à réaménager les appartements des étages ;
- considérant que le projet prévoit le maintien de la situation de fait au sous-sol et aux étages ;
- que l'immeuble comporte 4 caves privatives, 2 locaux compteurs, 1 local vélo/poussettes et 1 local poubelles ;
- considérant que le projet prévoit d'unifier le 3ème étage avec les combles ;
- que le logement de type studio est composé d'une pièce principale au 3ème étage d'une surface de 27m², des sanitaires annexes et un espace de rangement sous les combles ;
- que ces aménagements sont conformes au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- que l'espace sous comble ne présentant pas la hauteur sous-plafond minimale requise dans l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ne pourra pas être aménagé en local habitable tel qu'une chambre à coucher par exemple ;
- attendu que la demande vise aussi à modifier la façade avant ;
- considérant que le bâtiment, construit en 1878 est de style éclectique ;
- que les châssis des étages ont été remplacés en 1999 par des châssis en PVC blancs non cintrés ;
- que cette modification aurait dû faire l'objet d'un permis ;
- vu les qualités architecturales de la façade et la zone dans laquelle elle se situe, il y a lieu de placer des châssis en bois dans le respect de la composition d'origine ;
- que la demande porte sur les modifications de la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée ;
- que la porte d'entrée particulière en bois ouvragé a été remplacée par une porte en bois vernis ;
- que la vitrine est en PVC blanc ;
- que le projet prévoit le maintien de la porte d'entrée particulière existante, la fermeture de l'allège et le placement d'un châssis en bois blanc à la place de la vitrine au rez-de-chaussée ;
- vu l'article 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire qui stipule que tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont, à titre transitoire, considérés comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire ;
- qu'il convient de promouvoir l'embellissement de ces façades, notamment à travers la qualité des interventions prévues ;
- considérant que les situations de droit et existante présentent un revêtement en carreaux de céramiques verts ;
- que le projet prévoit l'enlèvement de ces carreaux et l'enduisage de la façade du rez-de-chaussée en gris moyen ;
- qu'un traitement différencié du rez-de-chaussée par rapport aux étages permettait de mettre en évidence la fonction commerciale ;
- que la proposition ne s'accorde pas aux caractéristiques architecturales de l'immeuble, la baie n'étant pas alignée aux baies supérieures ou l'emploi d'un enduit au rez-de-chaussée gris ;
- que malgré la modification de l'affectation, la façade existante datant de 1941 présente certaines qualités caractéristiques;
- que l'immeuble n'étant pas situé en liseré de noyau commercial, le maintien de la vitrine permet de rendre le changement d'affectation réversible ;
- qu'il convient également de prévoir, pour le châssis remplacé des grilles de ventilations par un système intégré derrière la battée ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications demandées, n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE *de la Commission*, *sous condition :*

1. ***prévoir la restauration de la façade existante au rez-de-chaussée, plutôt que sa transformation ;***
2. ***prévoir au rez-de-chaussée des grilles de ventilation placées derrière la battée ;***
3. ***remplacer pour les étages des châssis en bois dans le respect des caractéristiques d'origine ;***
4. ***ne pas aménager l'espace sous-comble en tant que local habitable ;***

AVIS MINORITAIRES ET ABSTENTIONS :

BUP – Direction Urbanisme et Direction Patrimoine Culturel, concernant la transformation de la façade du rez-de-chaussée avant, se rallient à l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites et demandent soit de garder le revêtement « céramique » et la largeur de la fenêtre vitrine, soit de modifier les ouvertures de ce rez-de-chaussée en créant deux fenêtres dans l'alignement des fenêtres des étages et obtenir une façade de trois travées sur toute la hauteur de l'immeuble.

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le Président,
(s.) Yves ROUYET

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 10 février 2020

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Le Président,

Yves ROUYET

OBJET N° 13: 15:20 - RUE DE LA TREILLE 12 - PU2019/478-287/12 [FF/ CDC]

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Demandeur/Aanvrager: **Monsieur Debroux**

Objet / Betreft: **mettre en conformité la couleur des menuiseries en façade avant et transformer l'annexe arrière avec isolation de l'annexe**

PRAS: **zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**

PPAS: /

Motifs / Motieven :

- **application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)**
- **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)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **30/12/2019 > 13/01/2020**

Réactions / Reacties: **0**

Commission de Concertation : **Séance du 29/01/2020 / Délibération du 29/01/2020**

LA COMMISSION, composée de :

La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE *à l'unanimité* *[par 6 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention(s)]* ***d'émettre l'avis suivant :***

- attendu que la demande vise à mettre en conformité la couleur des menuiseries en façade avant et transformer l'annexe arrière avec isolation de l'annexe ;
- attendu que le bien est situé au Plan Régional d'affectation du Sol en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 30/12/2019 au 12/01/2020 ;
- attendu que la demande porte sur une maison d'un étage sur rez-de-chaussée, surmontés d'une toiture à versants ;
- vu le permis de bâtir n°1994/46-287/12 ayant pour objet la transformation d'un immeuble ;
- attendu que la demande vise à transformer l'annexe arrière avec isolation de l'annexe ;
- considérant que la situation de droit est une annexe avec 2 parois obliques par rapport à la façade arrière ;
- que cette disposition n'est pas optimale en terme d'ouverture de porte, de ventilation et d'accès au jardin ;
- que le projet prévoit sa démolition partielle et la reconstruction d'une annexe d'un gabarit équivalent mais plus fonctionnelle et plus contemporaine ;
- que l'annexe dépasse ainsi le front bâti d'origine et la profondeur des voisins de gauche et de droite de 3,26m;
- qu'une verrière oblique en toiture est prévue afin d'augmenter la luminosité dans la pièce centrale ;
- qu'une isolation de 16 cm est prévue sur les façades maintenues au rez-de-chaussée et sur les nouvelles parois non vitrées de l'annexe ;
- que tous ces aménagements dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (gabarits de construction) en ce qu'ils dépassent en gabarit les voisins de gauche et de droite ;
- que le nouveau volume rectangulaire et parallèle aux autres locaux permet l'installation de châssis ouvrant de plus grandes dimensions ;
- que de ce fait, une partie du vitrage ne respecte pas les dispositions du Code civil en ce qui concerne les vues obliques sur le voisin de droite ;
- qu'il y a lieu de fournir un accord enregistré ou un acte notarié concernant la servitude de vue depuis la véranda sur la propriété voisine de droite ; à défaut, prévoir un vitrage opalin supprimant la vue oblique à moins de 60 cm de la limite mitoyenne ;
- qu'il connecte d'avantage les espaces de séjour au jardin et dégage des vues droite vers le l'extérieur ;
- considérant que le projet prévoit également la suppression du mur entre la pièce à rue et la pièce centrale ;
- que le projet prévoit la pose d'un linteau ;
- que cet aménagement améliore la luminosité et la circulation entre les pièces ;

- que le projet améliore les conditions d'habitabilité et de confort de l'immeuble ;
- attendu que la demande vise aussi à mettre en conformité la couleur des menuiseries en façade avant ;
- considérant que les châssis en bois peint en bleu clair ne sont pas de la couleur d'origine ;
- vu que l'immeuble de 1902 est répertorié à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural de Bruxelles Capitale ;
- vu l'article 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire qui stipule que tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont, à titre transitoire, considérés comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire ;
- que l'immeuble est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis œuvre et de l'architecture des constructions ;
- considérant que l'enfilade des maisons côté pair (n°10- n°20) forment un ensemble présentant des qualités architecturales et patrimoniales, que les façades ont été conservées jusqu'à aujourd'hui et qu'il convient de les préserver ;
- considérant que les divisions et matériaux des châssis existants sont conservés, mais que le couleur a été modifiée sans permis d'urbanisme ;
- que la couleur s'accorde cependant avec l'enfilade des maisons voisines ;
- considérant que l'aspect architectural de la façade n'en sera pas impacté ;
- considérant, de tout ce qui précède 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 conditions :*

- ***fournir un accord enregistré ou un acte notarié concernant la servitude de vue depuis la véranda sur la propriété voisine de droite ; à défaut, prévoir un vitrage opalin supprimant la vue oblique à moins de 60 cm de la limite mitoyenne.***

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : RRU, Titre I, art. articles 4 et 6 (profondeur et hauteur de construction).

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, et rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, la Commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées à l'article 126 § 11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 7, alinéa 1 et 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le Président,
(s.) Yves ROUYET

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 10 février 2020

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Le Président,

Yves ROUYET

OBJET N° 14: 15:40 - RUE WÉRY 22 - PU2019/507-319/22 [SE/ CDC]

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**
Demandeur/Aanvrager: **Messieurs GODEFROIT**
Objet / Betreft: **mettre en conformité deux logements en intérieur d'îlot**
PRAS: **zone d'habitation**
PPAS: /
Motifs / Motieven :

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

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **30/12/2019 > 13/01/2020**
Réactions / Reacties: **0**
Commission de Concertation : **Séance du 29/01/2020 / Délibération du 29/01/2020**

LA COMMISSION, composée de :
La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE ***à l'unanimité*** *[par 6 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention(s)]* ***de reporter son avis en l'absence du demandeur. Le dossier sera réinscrit à l'ordre du jour de la séance du 19 février 2020.***

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le Président,
(s.) Yves ROUYET

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 10 février 2020

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Le Président,

Yves ROUYET

OBJET N° 15: 16:00 - RUE CÉSAR FRANCK 43A - PU2019/327-61/43-43A [FF/ CDC]

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**
Demandeur/Aanvrager: **Genfox**
Objet / Betreft: **changer l'affectation du bâtiment arrière d'activité productive à commerce de service (centre de réalité virtuelle)**
PRAS: **zone mixte**
PPAS: /
Motifs / Motieven :
- **application de la prescription particulière 3.3. du PRAS**
- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **30/12/2019 > 13/01/2020**
Réactions / Reacties: **14**
Commission de Concertation : **Séance du 29/01/2020 / Délibération du 29/01/2020**

LA COMMISSION, composée de :
La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE *à l'unanimité* *[par 6 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention(s)]* ***d'émettre l'avis suivant :***

- attendu que la demande vise à changer l'affectation du bâtiment arrière d'activité productive à commerce de service (centre de réalité virtuelle);
- attendu que le bien est situé au Plan Régional d'affectation du Sol en zone mixte ;
- attendu que 14 réactions dont un courrier au nom de 104 personnes ont été introduites au cours de l'enquête publique organisée du 30/12/2019 au 13/01/2020 ;
- qu'elles portent sur le désaccord du voisinage proche et large quant à l'installation d'un centre de réalité virtuelle en intérieur d'ilot, sur les horaires d'ouverture tardifs et durant les weekends impactant la quiétude d'une ambiance résidentielle, sur l'impact par rapport au trafic et l'accentuation des difficultés de parcage, sur la moins-value immobilière qu'aura le changement d'affectation sur l'ilot et le quartier, sur les réserves d'un point de vue esthétique par rapport à l'installation de systèmes de ventilation et antennes sur le toit, sur le concept même d'un centre de réalité virtuelle, sur les nuisances créées par les ondes WIFI, sur les nuisances sonores générées par l'activité mettant les usagers en situation de stress, sur l'impact de toutes ces nuisances étant donné la proximité de certains appartements et terrasses, sur la création d'une issue de secours via le hall d'entrée résidentiel (qui est fermé à clé), sur le non-respect des clauses de l'acte de base de la copropriété, sur le fait que les travaux aient déjà étés effectués et que l'activité a commencé ;
- attendu que la demande porte sur un immeuble de trois étages sur rez-de-chaussée, surmontés d'une toiture plate ;
- que la parcelle est entièrement construite ;
- vu le permis de bâtir n°1957/85-61/43-43A ayant pour objet la construction d'un immeuble ;
- vu le permis de bâtir n°1965/85-61/43-43A ayant pour objet la construction d'une terrasse ;
- vu le permis de bâtir n°2006/230-61/43-43A ayant pour objet la transformation d'un immeuble ;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 octobre 2020, réf. T1986.2149/5/CD/dd ;
- attendu que la demande vise premièrement à mettre en conformité le changement d'affectation du bâtiment arrière d'activité productive en commerce de service (centre de réalité virtuelle) ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que l'activité commerciale est en fonctionnement occasionnel depuis décembre 2019 ;
- que l'appréciation sur ces actes et travaux ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;
- vu le permis d'urbanisme n°2019/394-61/43-43A en cours d'instruction (incomplet) ayant pour objet la mise en conformité de la modification de la charpente et les modifications en façade avant ;
- que la présente demande ne vise que le changement d'affectation du rez-de-chaussée ;
- considérant que les logements aux étages et les espaces accessoires aux logements situés en cave sont inchangés ;
- considérant que la surface concernée par ce changement d'affectation est l'espace bureau (51 m²) et l'entrée cochère dans le bâtiment avant et toute la surface du bâtiment arrière (352 m²) pour un total de 403 m² ;

- que le Plan Régional d'Affectation du Sol stipule à l'article 3.3 qu'en zone mixte, en dehors des liserés de noyaux commerciaux, la superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² ;
- que cet article stipule également que cette superficie peut être portée à 1000 m², par projet et par immeuble si l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques et que les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- que la zone mixte permet à juste titre l'implantation de différents types d'activité, autres que résidentielles ;
- que l'espace de 403 m² en intérieur d'ilot se prête d'avantage à l'usage d'une activité commerciale plutôt qu'une activité potentiellement plus bruyante ou plus fréquentée ;
- que l'espace ne bénéficie pas de vues vers l'extérieur et est éclairé naturellement par la couverture de toiture translucide ;
- que l'activité proposée ne nécessite pas un local avec vues ;
- qu'ainsi les conditions locales sont propices à l'établissement d'un commerce de service tel qu'un centre de réalité virtuelle ;
- considérant que le demandeur a confirmé, en séance de la Commission, les déclarations faites par mail daté du 22/01/2020, à savoir que la fréquentation sera d'environ 8 personnes par heure dans la salle et 8 personnes qui se préparent dans les vestiaires et qu'un abonnement avec un parking privé rue de l'Eté avait été contracté afin de garantir que les usagers du lieu n'aggraveront pas la disponibilité en place de parking dans la rue César Franck ;
- que le nombre de personne ne risque pas de créer des nuisances en matière de trafic ou de parcage ;
- qu'il a été précisé également en séance de la Commission que les ondes WIFI seraient similaires aux ondes générées par les équipements d'une habitation et que le sas d'entrée de l'établissement servirait de parking vélo ;
- que des installations techniques ont par ailleurs été placées en toiture ;
- que celles-ci ne font pas partie de la présente demande et seront étudiées dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme n°2019/394 ;
- qu'il conviendrait néanmoins d'indiquer la zone de rangement des vélos dans le sas d'entrée du commerce sur les plans ;
- que, vu l'encombrement de l'entrée principale que génèrerait une telle installation, il y a lieu de fournir un nouvel avis SIAMU;
- considérant que l'accès principal au commerce est constitué d'une porte de garage ;
- que les modifications de façade font partie de la demande de permis n°2019/394 ;
- considérant cependant que l'accès au commerce concerné par la présente demande fait partie intégrante de l'exploitation des lieux, et donc est intiment lié au changement d'affectation demandé ;
- que si une porte de garage était justifiée par l'exploitation d'un entrepôt, elle ne l'est plus pour le commerce envisagé ;
- que, même si la porte de garage est pourvue d'un accès piéton, le maintien de la porte de garage nuit à la lisibilité de l'occupation des lieux, mais aussi aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;
- qu'il y a lieu revoir l'accès à l'établissement en remplaçant la porte de garage par un châssis de porte d'entrée ;
- que les autres modifications de façade ne sont pas concernées par la présente demande ;
- considérant que des réclamants relèvent que la demande ne respecte pas les clauses de l'acte de base de la copropriété ;
- qu'aucune décision ne semble avoir été prise lors des assemblées générales de la copropriété sur le changement d'affectation, hormis sur le refus d'une enseigne lumineuse ;
- que l'acte de base de la copropriété stipule que le rez-de-chaussée (Lot 1) comprend *« en propriété privative et exclusive : l'entrée carrossables, deux bureaux attenants, le réfectoire, les sanitaires (deux logettes WC), le vaste entrepôt arrière et une cave » ;*
- que la disposition 5.e. de l'acte de base stipule que « *les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle. L'exercice d'une profession libérale est toutefois autorisé sous réserve des autorisations administratives à accorder par les autorités compétentes. Il n'est pris aucun engagement par le Notaire soussigné quant à l'affectation – autre que l'habitation- qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné, a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation. » ;*
- que l'acte de base n'interdit dès lors pas explicitement une activité de commerce de type centre de réalité virtuelle au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- qu'un éventuel litige sur ce sujet ne relève pas des instances compétentes en matière d'urbanisme, mais bien des cours et tribunaux compétents à matière de droit civil;
- considérant qu'une issue de secours est prévue vers le hall d'entrée résidentiel via une porte existante ;
- que les réclamants précisent qu'il est probable que cette porte soit constamment fermée à clé ;

- qu'il est à noter qu'il convient de ne pas entraver l'échappée des occupants de l'immeuble en cas d'incendie (tant les résidents que les éventuels autres usagers) et que la fermeture à clé de la porte d'entrée de l'immeuble semble aller à l'encontre de ce principe ;
- que le permis d'urbanisme est délivré sous réserve du droit des tiers;
- vu l'étude acoustique réalisée par le bureau d'étude Acoutics Studies & Measurement et daté du 29/01/2020, remise en séance de la Commission ;
- que pour limiter les risques de nuisance sonores liées à l'activité, il convient de prévoir une isolation acoustique suffisante et de justifier les mesures prises et les améliorations ;
- que les mesures déjà réalisées à l'intérieur semblent permettre de respecter les normes de bruit (faux plafond composé de plaques de plâtre et de 100 mm de laine minérale dans l'espace de jeu et la zone d'accueil, sol souple dans l'aire de jeu, présence d'un maître de jeu) ;
- que des mesures complémentaires sont proposées pour les groupes de climatisation (revêtement absorbant au niveau des murs, écrans acoustiques autour des groupes de climatisation) ainsi que par rapport à l'usage des locaux, qu'il convient d'intégrer dans les plans de la présente demande ou dans ceux de la demande de permis n°2019/394 en ce qui concerne les groupes de climatisation ;
- 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 *de la Commission*, *sous condition :*

1. ***indiquer dans les plans l'ensemble des mesures acoustiques renseignées dans la note technique fournie ;***
2. ***revoir l'accès à l'établissement en remplaçant la porte de garage par un châssis de porte d'entrée ;***
3. ***indiquer la zone vélo sur les plans en prévoyant un minimum de 10 arceaux vélos.***

Les installations de climatisation ne seront pas traitées dans le cadre de l'instruction de la présente demande mais lors de de la demande de permis d'urbanisme n°2019/394 qui fera également l'objet de mesures particulières de publicité.

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, ce en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 6, alinéa 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le Président,
(s.) Yves ROUYET

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 10 février 2020

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Le Président,

Yves ROUYET