

Bruxelles, le 25 juillet 2025

Indice A

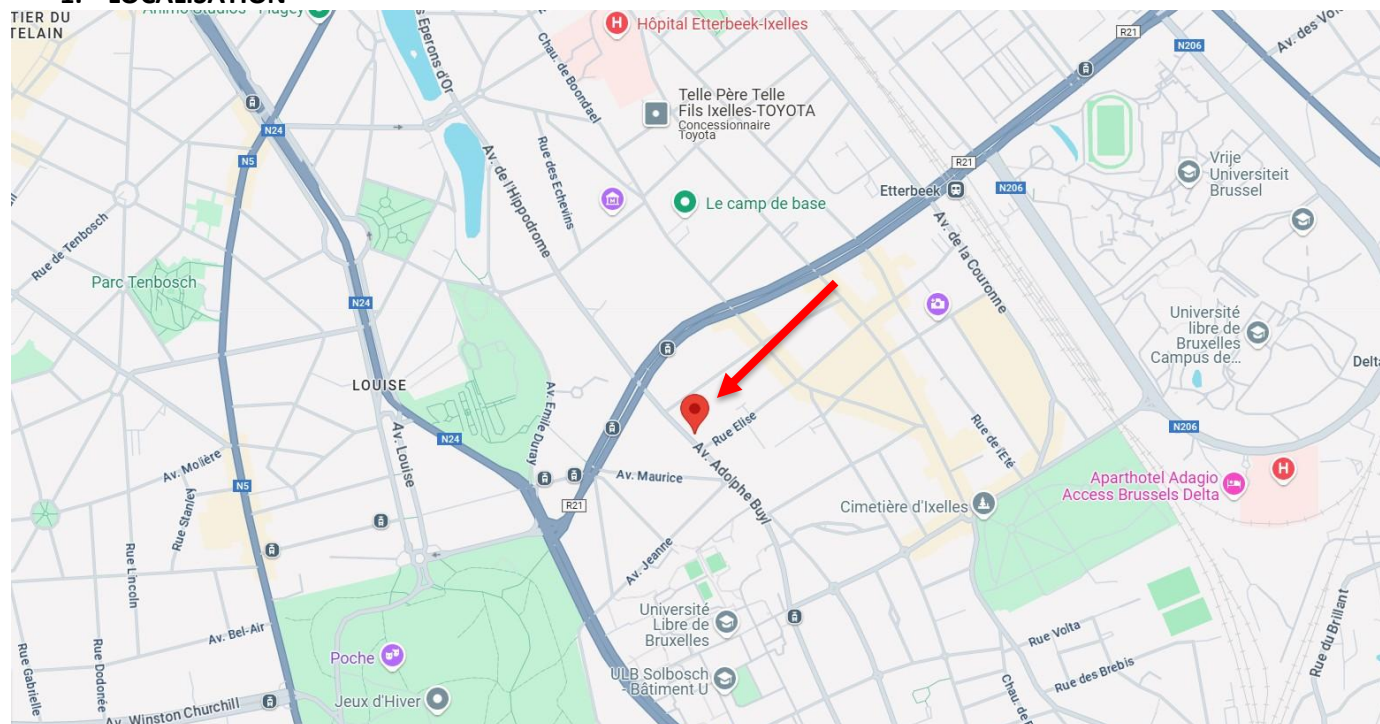
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME - NOTE EXPLICATIVE	25006
--	-------

Adresse du projet : avenue Adolphe BUYL 50, 1050 Ixelles  
Vos réf. : PU2025/239-4/50

La présente demande est faite par le nupropriétaire en vue de mettre en conformité certaines infractions citées dans le pv d'infraction de 2024.

Les éléments suivants font l'objet de régularisation et sont pour certains cités dans le pv d'infraction du 01/03/2024. Les autres infractions citées dans ce pv d'infraction sont occupé à être supprimées par le propriétaire qui dispose d'un délai jusqu'au 31/12/2025 de la part de l'agent contrôleur avec qui nous sommes en contact, Monsieur Gantjimirov.

## 1. LOCALISATION



Plan de situation





Vue aérienne



Façade à rue



Façade arrière



## 2. SITUATION URBANISTIQUE

### 2.1. Situation existante de droit :

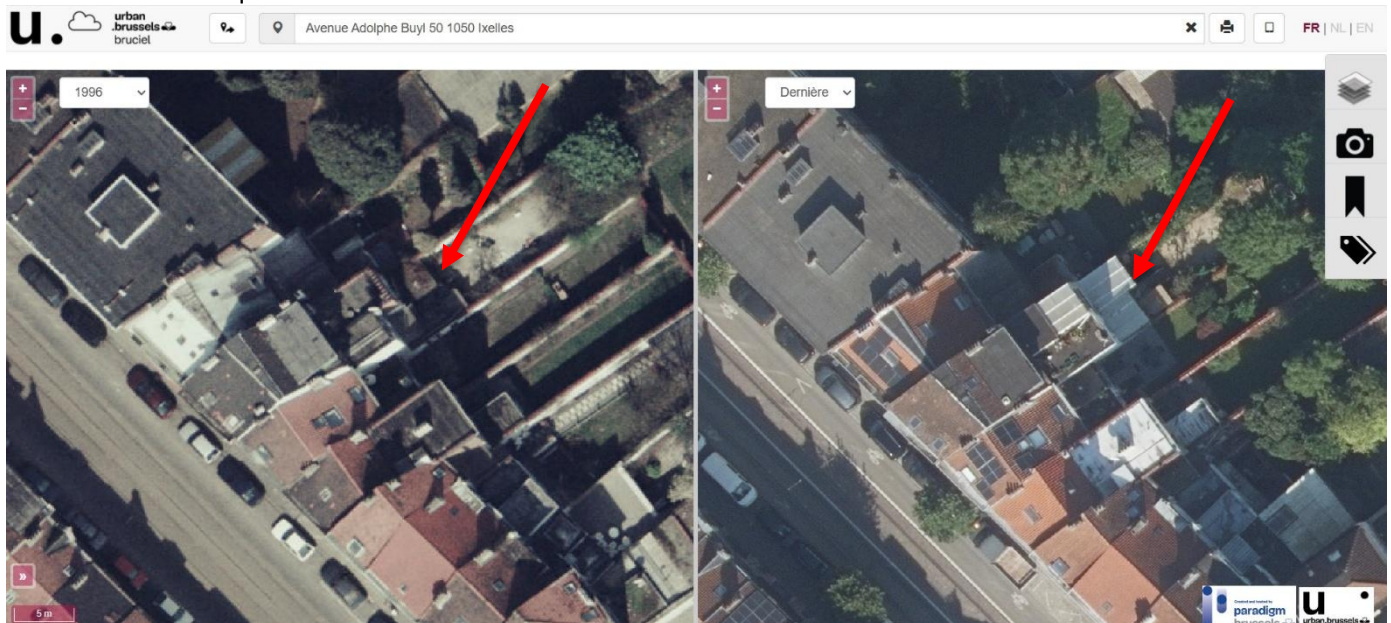
- PRAS : « zone d'habitation »
- Suivant PV d'infraction du 01/03/2024 : commerce + 3 logements

## 3. SITUATION EXISTANTE

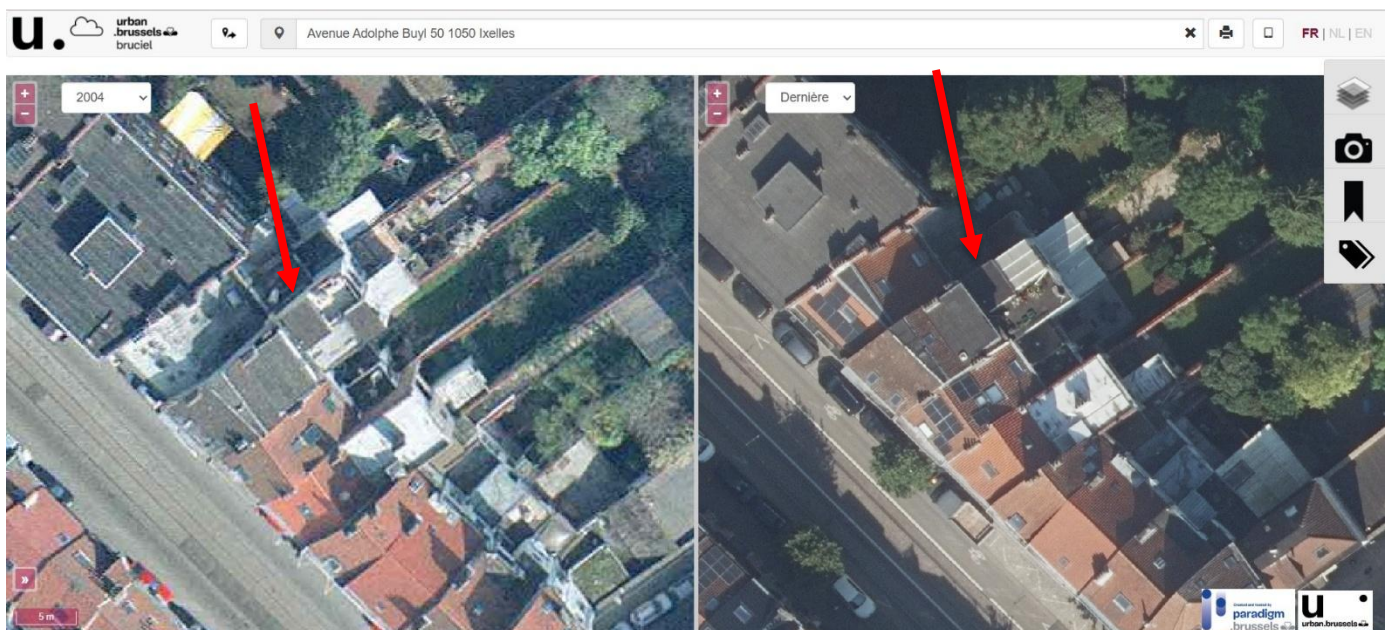
### 3.1. BATIMENT EXISTANT

Le terrain, d'une contenance de 228 m<sup>2</sup> suivant BRUGIS, est situé le long de l'avenue Adolphe Buyl.  
La construction est constitué de l'immeuble principale sur 4 niveaux sous un demi-sous-sol

### 3.2. Historique

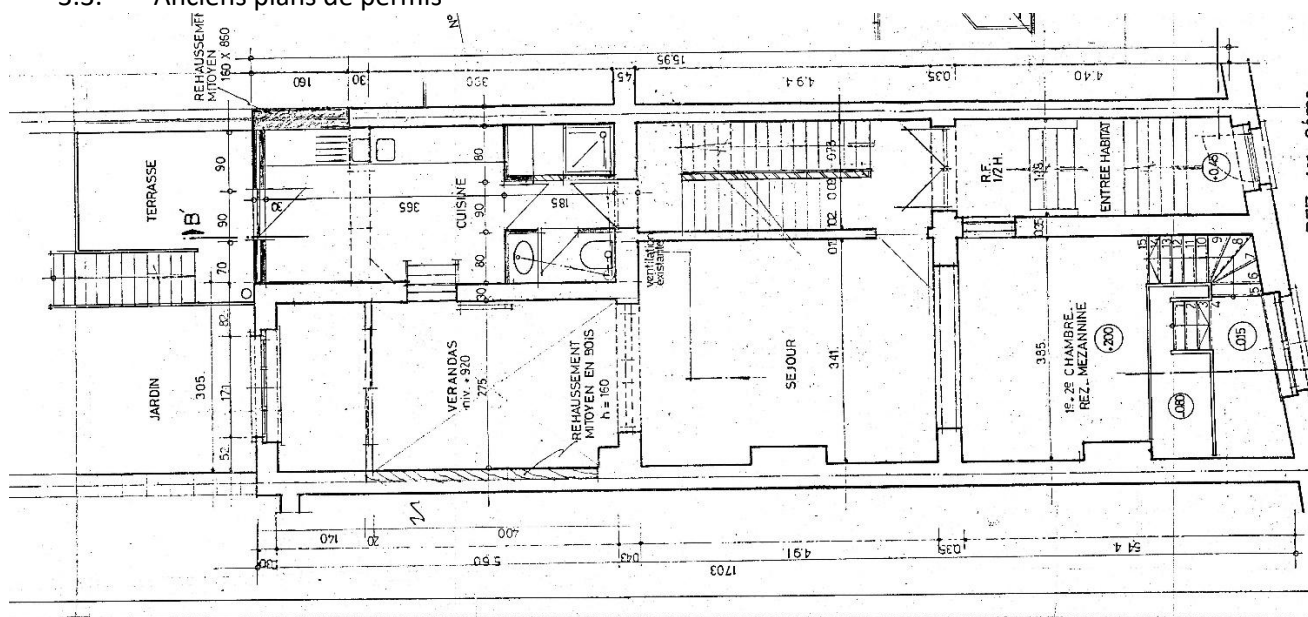


Suivant les images Bruciel ci-dessus, nous constatons que la véranda couverte (terrasse d'hiver) existe depuis 1996 au moins.



Suivant les images Bruciel ci-dessus, nous constatons que l'annexe du 2<sup>ème</sup> étage arrière existe depuis 2004 au moins.

### 3.3. Anciens plans de permis



Le plan du permis de 1994 ci-dessus a induit de nombreuses confusions et interprétations possibles car ils avaient superposé 3 niveaux sur un plan.

Cependant, on peut tirer les conclusions suivantes :

- Appartement du rez : ce plan ne permet pas de savoir où se situe la chambre ou la cuisine
- Appartement du 1<sup>er</sup> étage : ce plan permet de voir l'aménagement de la cuisine et la salle-de-douche avec wc dans l'annexe de l'entresol
- Appartement 2<sup>ème</sup> étage : ce plan permet de voir l'emprise de la véranda arrière.

## 4. PROJET

### 4.1. PROGRAMME

Le projet maintient la division de l'immeuble comme la division de ce qui est autorisé au travers des permis délivrés par le passé : 1 commerce au demi-sous-sol et 3 logements aux étages (dont le dernier est en duplex).

Le propriétaire habite depuis des années au rez-de-chaussée.

Le présent permis vise donc en la régularisation de :

- A-01 & A-02 : rez-de-chaussée - déplacement chambre+dressing + déplacement SDD

Ce changement d'aménagement a été réalisé il y a de nombreuses années par la propriétaire, qui souhaitait dormir au calme à l'arrière plutôt que dans la pièce côté rue au vu de l'animation de la rue qui se perçoit plus fortement au rez qu'aux étages.

- A-03 : rez-de-chaussée - véranda "terrasse d'hiver" + dalle terrasse

Cet espace n'est pas un espace chauffé ni une extension des pièces de vie. La propriétaire (usufruitière) a aménagé cet espace afin de bénéficier d'un espace couvert et pouvoir profiter d'un espace extérieur semi-couvert toute l'année, même quand il pleut. Le jardin n'étant pas au même niveau que le rez, mais en contrebas, au vu de son âge (90 ans), cet espace et la terrasse extérieure adjacente lui permet de profiter des espaces extérieurs.

- B-01 & B-02 : 1<sup>er</sup> étage - diminution taille SDB et déplacement de la cuisine

- B-03 : 1<sup>er</sup> étage - position marches modifiée

- B-04 : 1<sup>er</sup> étage - séjour : taille réduite pour créer un hall

Afin de ne pas rentrer directement dans le séjour mais avoir un espace d'accueil avec rangements vestiaires, le propriétaire a aménagé un hall.

- C-01 : 2<sup>ème</sup> étage - véranda suivant permis 1994 mais dont la forme n'est pas identique (voir coupe)

La forme n'est pas identique à celle du permis délivré, le toit n'est pas en verre mais est une toiture plate, mais la profondeur est moins importante. Le volume à régulariser est donc moins important que le volume autorisé.

- D-01 : 3<sup>ème</sup> étage - volume lucarne (largeur & profondeur)

La forme réalisée n'a pas été dans celle initialement prévue, mais cela offre une meilleure habitabilité des espaces chambres, et celle-ci se situant en façade arrière, cela n'a pas un impact négatif sur l'immeuble ou le voisinage.

## **5. PEB**

Les travaux ayant déjà été exécutés avant la mise en place de la réglementation PEB, elle ne s'applique dès lors pas ici. (voir preuves des photos bruciel en page 3).

Concernant les châssis en façade avant, le propriétaire fait en parallèle les démarches pour les remplacer et les remettre en pristin état.

## **6. DÉROGATIONS :**

Les dérogations suivantes sont demandées :

- *“RRU, titre 2, ch.3, article 10 « éclairage naturel » : au 3<sup>ème</sup> étage, la chambre arrière ayant sa lucarne plus grande a sa surface augmentée à 19 m<sup>2</sup>. L'éclairage net est de 2,4 m<sup>2</sup>. Cependant, il s'agit malgré tout de l'étage sous toiture.*

## **7. CHASSIS AVANT**

Ces châssis seront remis par le propriétaire en pristin état (avec le respect des sections, moulures, doubles cadres et couleur) .

A cette demande, sera également inclus le remplacement de l'ensemble double porte en bois du demi-sous-sol (accès vers le commerce) .

Remarque : la porte d'entrée principale avec le châssis rond qui le surplombe seront maintenu car ils sont d'origine.

## **8. AUVENT ARRIERE**

Il sera démonté dans les semaines à venir. Une photo sera envoyée par le propriétaire une fois fait à Mme De Harzir et M. Gandjimirov du service de contrôle de la commune.

Le Demandeur,