[redacted]

Administration Communale d'Ixelles
Collège des Bourgmestre et Echevins
Service urbanisme
Chaussée d'Ixelles, 172 (2e) - 1050 IXELLES

Bruxelles, le 07 août 2026

Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

Concerne : Régularisation et réaménagement d'une terrasse au 2e étage pour [redacted] concernant le bien situé 79, rue Emile Banning – 1050 IXELLES.

1. Descriptif de la situation existante de droit:

Le bien concerné par cette demande est enregistré comme un immeuble de rapport de 3 appartements. Il n'a quasi pas été modifié structurellement ou en façade depuis la dernière situation de droit. L'immeuble respecte les deux permis en vigueur: le permis de construction de 1901 (1901/211-109/79) et un permis de transformation de 1956 (1956/319-109/79). Ces renseignements urbanistiques ont été fournis à [redacted] lors de son achat en 2021.

2. Descriptif de la situation existante de fait:

Au moment de l'achat par la maître de l'ouvrage, l'état général de l'immeuble est défraîchi mais les volumes sont relativement proches de la situation actuelle et de celle contrôlée lors de la visite de [redacted] en date du 06/05/2026.

[redacted] a simplement effectué quelques transformations intérieures et extérieures, qui pour certaines sont à régulariser et/ou à transformer pour autorisation:

- A. Usage de l'immeuble de rapport en maison unifamiliale avec aménagement des combles comme chambre supplémentaire (+ modification trémie).
- B. Création d'un espace de vie en demi sous-sol à l'arrière.
- C. Remplacement à l'identique de tous les châssis et portes en façade avant (bois mouluré peint en anthracite).
- D. Remplacement de la porte de garage installée en 1956 par une porte en bois peint en anthracite et changement du nombre de divisions (4 > 3 + parties vitrées).
- E. Remise en peinture des boiseries en façade avant (blanc > anthracite)
- F. Aménagement d'une terrasse arrière au 2e étage (**à modifier pour mise en conformité**).
- G. Modification structurelle d'une baie arrière pour placer grand châssis coulissant.

3. Projet : Régularisation situation de fait + modification terrasse 2e étage

A. Usage en maison unifamiliale (demande de régularisation):

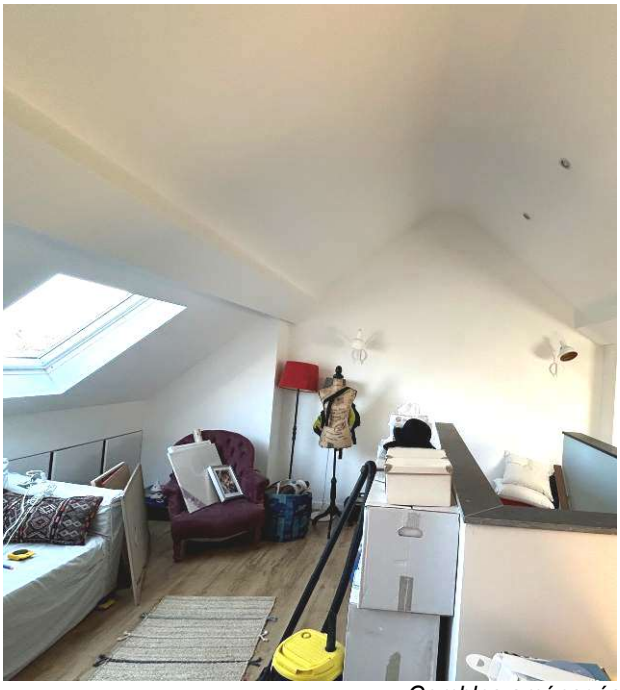
Pour l'instant, [redacted] a aménagé l'immeuble en configuration unifamiliale, le temps que ses enfants grandissent. Au vu de l'obtention des renseignements urbanistiques obtenus, elle aurait aimé garder la division en 3 unités mais cette procédure semble trop compliquée puisque l'ensemble des travaux entrepris lors de l'achat en 2021 sont finalisés et qualitatifs pour le bien.

Les combles sont actuellement aménagés pour accueillir une chambre supplémentaire et un petit bureau. Les passages pour conduits de ventilation et arrivées d'eau y sont également prévus.

L'aménagement respectent les règlements urbanistiques en vigueur.



Séjour – Rez



Combles aménagés

B. Usage du sous-sol arrière en espace de vie (pas inclus dans la demande)

Depuis moins d'un an, [redacted] hébergeait une personne dans un espace aménagé au sous-sol arrière (avec salle de douche séparée, espace de cuisine, etc..). Le sous-sol arrière est à considérer comme semi-enterré puisque plusieurs fenêtres et une porte vitrée donnent sur la courette qui elle donne accès au jardin. L'occupante, connaissance de la famille, était en procédure de demande d'un permis de séjour.
Le contrôle [redacted] s'étant plus apparenté à une visite domiciliaire qu'à un constat d'infraction urbanistique, [redacted] a été contrainte d'annoncer à son occupante qu'elle ne peut plus résider à cette adresse.




Espace aménagé – sous-sol arrière

.

C. *Remplacement à l'identique de tous les châssis et portes en façade avant (demande de régularisation):*




- La fonction des pièces liées à ces châssis et portes reste identique à la situation de droit.
- En façade avant, le châssis existant en PVC de la mansarde a été remplacé par du bois (mouluré).
- Même si aucun plan d'archives précis n'est disponible, l'ensemble des châssis et portes avants ont les mêmes divisions qu'en 1956 et sont en bois mouluré. La seule différence est la teinte puisqu'ils sont peints de teinte anthracite.
- A noter qu'à l'arrière (non visible depuis l'espace public), excepté une modification de baie au rez, le reste des châssis est également remplacé à l'identique mais uniquement concernant les divisions. Les châssis passent du bois ou PVC blanc à de l'aluminium thermolaqué anthracite.
- Etant donné les remplacements à l'identique pour la quasi-totalité des éléments et le caractère classique de la façade avant, aucune grille de ventilation n'a été installée.
- Seuls les châssis concernés par une modification de baies sont pris en compte pour la PEB.

D. Remplacement de la porte de garage (demande de régularisation)

La porte de garage vétuste a été remplacée en bois de teinte anthracite et les divisions modifiées passant de 4 montants à 3 (+ verre sablé pour 2 carrés). Cet élément respecte le dessin sommaire remis en 1956 (voir document photo ci-dessus).

E. Rénovation et remise en peinture des menuiseries de toiture (demande de régularisation)

Les différentes corniches, et autre élément de toiture en bois ont été rénovés et peint en anthracite pour garder une cohérence de façade et pour rester en harmonie avec l'aspect ardoise de la partie mansardée. Les anciennes corniches étaient blanches (plus salissantes et en mauvais état).

F. Aménagement d'une terrasse (à modifier par rapport à la situation de fait – dérogation)



[redacted] a aménagé une terrasse arrière au 2e étage sur la plate-forme qui existait. Même si ça n'a pas d'impact réel sur les parcelles voisines, celle-ci ne respecte pas les vues du code civil et constitue une infraction. Celle-ci a été dénoncée par le voisin habitant du n°81 (lui-même en infraction pour sa terrasse arrière débordant du 2e étage).

- Il a été décidé de remonter partiellement de part et d'autre de la terrasse, contre les cheminées existantes, les murs mitoyens à hauteur légale (1,90m) sur une profondeur de terrasse de 2,50m.
- Le garde-corps actuel sera maintenu pour la sécurité et simplement découpé sur ses parties latérales et un 2^{e} garde-corps limitera la surface de la terrasse

- Le projet est en dérogation à l'article 6 du Titre 1 du RRU pour des questions de hauteur de mur de séparation mais la maison voisine (du 81) est construite avec des annexes en "escalier". L'impact du mur est minime. Vu l'orientation et le volume des cheminées existantes, la construction de ces murets mitoyens n'aura pas d'influence sur l'ensoleillement des parcelles voisines.

G. Modification de baie en façade arrière (demande de régularisation)



Lors des travaux, la maître d'ouvrage a fusionné deux fenêtres existantes (poutraison en façade) pour permettre l'installation d'un grand châssis coulissant donnant accès à l'escalier extérieur et au jardin.

4. Conclusion

Dans les limites du budget raisonnable et dans une volonté de concilier les relations de voisinage, des travaux d'adaptation sont prévus pour la terrasse du 2e étage. L'intervention se veut la moins invasive possible puisque tout est en parfait état.
Pour le reste, suivant les différentes contraintes et l'historique compliqué de ce dossier, nous espérons que l'autorisation pourra être donnée pour cette demande de régularisation et que la rénovation qualitative effectuée par [redacted] pourra être reconnue comme telle plutôt que qualifiée d'infractionnelle.

En vous remerciant de l'intérêt porté à notre courrier, nous vous prions de croire Monsieur le Bourgmestre, Madame et Monsieur les Echevins, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

[redacted]

[redacted]