

PERMIS D'URBANISME

Maitres d'ouvrages :

Adresse du bien : Avenue de la couronne 48 - 1050 Ixelles

20251001_NOTE EXPLICATIVE SUITE CC

Faisant suite à la décision du Collège des Bourgmestres et Echevins du 27 /05/2025, nous avons le plaisir de vous transmettre une version modifiée du projet.

Nourrie des remarques formulées par la Commission Royale des Monuments et Sites dans son avis du 17/03/2025 et par la commission de concertation lors de sa séance du 23/04/2025, ainsi que par l'échange constructif lors de la réunion de projet du 10/09/2025, cette nouvelle version intègre plusieurs améliorations substantielles au niveau de la toiture faisant l'objet de la demande de permis.

Les principaux griefs relevés par la commission nous ont permis d'adapter notre proposition et d'améliorer significativement l'inscription du projet dans son environnement paysager.

TOITURE

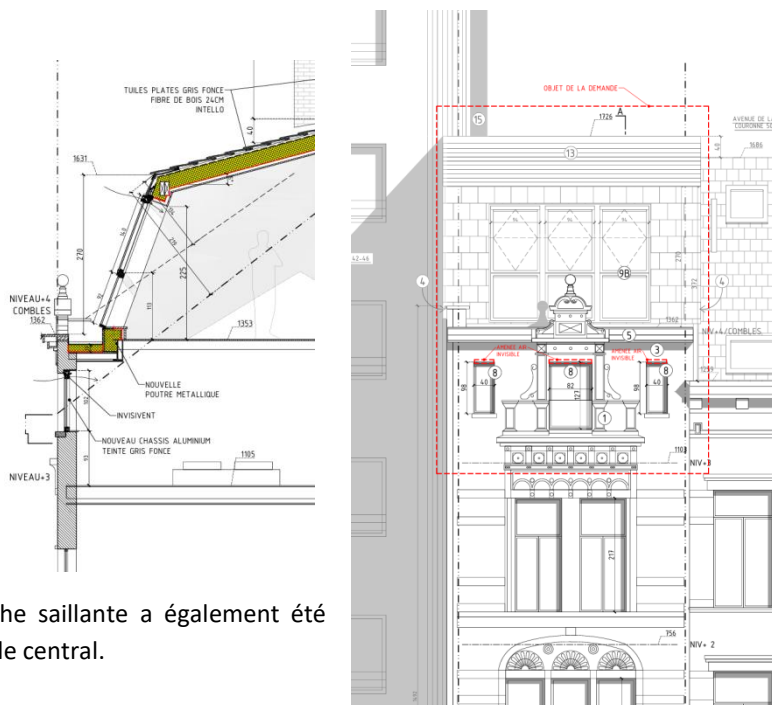
Suivant le souhait de la commission de supprimer la lucarne initialement proposée, le projet modifie la conception de la toiture.

Celle-ci présente désormais un brisis à 70°, intégrant dans son plan une verrière composée de trois éléments juxtaposés. Cette typologie de toiture est déjà largement présente dans les constructions voisines, assurant une cohérence architecturale avec le bâti environnant.

Le revêtement de la toiture reste prévu en tuiles en terre cuite plates de couleur anthracite, identiques à celles de la toiture voisine, favorisant ainsi une intégration harmonieuse du projet dans le contexte existant.

Comme vous pourrez le constater, l'évolution du projet s'inscrit pleinement dans la continuité des discussions engagées lors de la réunion de projet.

Conformément à la demande de la commission, une corniche saillante a également été prévue, venant couronner la façade et mettre en valeur l'édicule central.

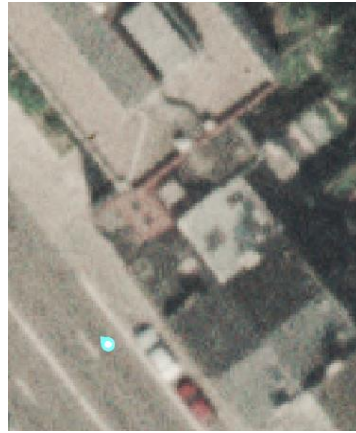


TERRASSE

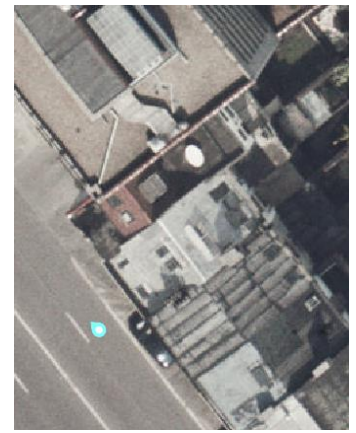
Concernant la terrasse arrière, et comme indiqué lors de la réunion de projet, nous souhaitons en conserver la largeur et la profondeur initiales qui correspondent à la largeur et à la profondeur de la terrasse actuelle établie au-dessus du toit de la salle de bain du 3^e étage. Plusieurs éléments motivent ce choix.

Concernant le **recul latéral** de la terrasse, l'article 3.132 du Code civil prévoit des exceptions à la distance de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen. Dans ces exceptions, la 4^e hypothèse prévoit la prescription acquisitive après 30 ans sans contestation.

Cette terrasse existe incontestablement depuis au moins trente ans, comme le confirment les images aériennes. Par le passé, la maison était divisée en trois appartements, et le dernier étage bénéficiait déjà de cette terrasse. Aucune contestation n'a jamais été soulevée quant à l'existence de cette terrasse.



BRUCIEL 1985



BRUCIEL 1996

Concernant le **recul en profondeur** de la terrasse plusieurs photos prises depuis la toiture et la terrasse montrent un environnement ouvert sur le lointain, sans aucun vis-à-vis. En effet, le chemin de fer est situé en fond de la parcelle. En contre bas, la végétation dense des jardins environnants, forment une canopée continue et dense qui empêche toute vue directe sur les parcelles voisines et garantit ainsi l'intimité du voisinage. Cette terrasse est-elle même située en retrait par à l'alignement du rez de chaussée et du premier niveau.

La terrasse, située au 4^e étage, est exclusivement rattachée à la suite parentale et implique de la traverser pour y accéder. Elle n'est pas destinée à d'autres usages susceptibles de générer du bruit et demeure strictement dédiée à un usage privé et calme n'impliquant aucune nuisance pour le voisinage. On soulignera, à cet égard, que les rénovations effectuées dans le bien depuis son acquisition il y a dix ans par l'actuel propriétaire ont systématiquement été dans le sens de lui redonner sa fonction d'habitation unifamiliale conformément à son affectation urbanistique.

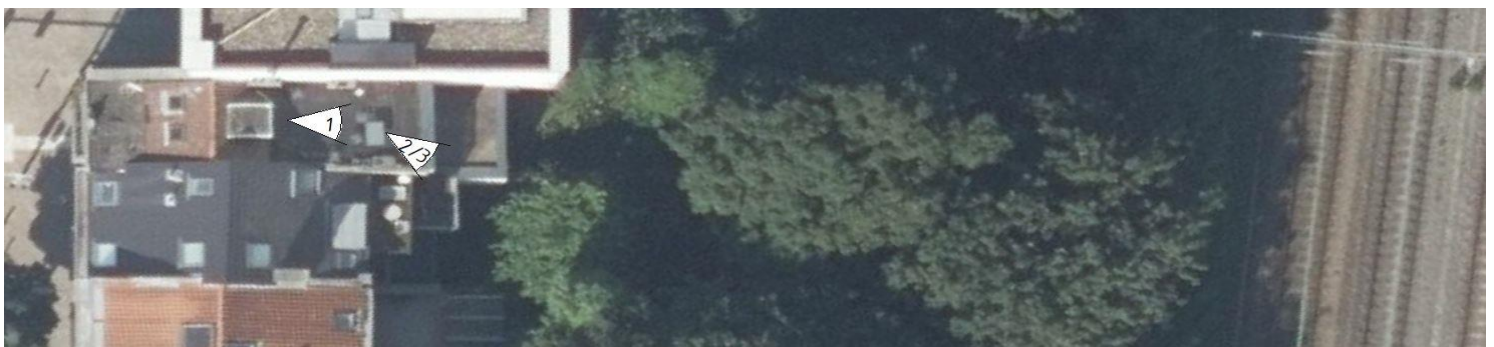


PHOTO 1

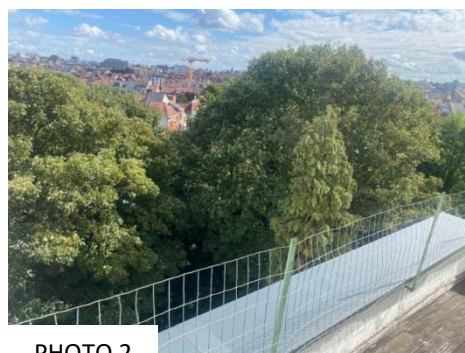


PHOTO 2

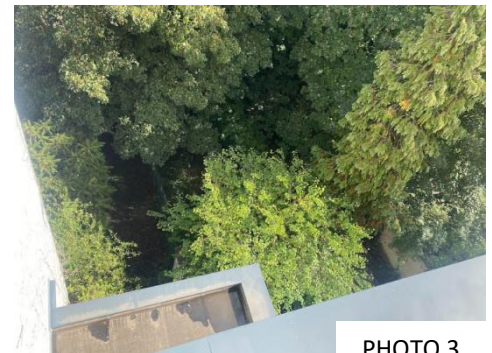


PHOTO 3