

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 424 de la séance du 04/12/2015 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/561690/2015 (1)

Localisation : Rue de Décembre 31

Objet : transformer et aménager une extension au rez-de-chaussée et au premier étage en façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Thierry BOUHOLLE

Motifs : 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 : 05/11/2015 au 19/11/2015

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - la demande de permis d'urbanisme qui vous est soumise ne comporte pas l'ensemble des informations nécessaires pour statuer en connaissance de cause

- la demande de permis contient, en outre, des informations erronées et contradictoires

- s'opposent fermement à l'octroi d'une partie des dérogations sollicitées

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à transformer et aménager une extension au rez-de-chaussée et au premier étage en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2015 au 19/11/2015 et qu'une lettre de réclamations et d'observations avec deux demandes d'être entendus de la part du plaignant et de son conseil ont été introduites ;

Considérant que la demande déroge au Titre I articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension au rez-de-chaussée dépasse partiellement la profondeur des deux constructions voisines et en ce que l'extension au premier étage dépasse la hauteur des constructions voisines ;

Considérant que la demande prévoit la rénovation complète de la maison unifamiliale; que l'extension au rez-de-chaussée améliore l'apport de lumière naturelle et permet une meilleure habitabilité des espaces de vie ;

Considérant que l'extension déroge en ce qu'elle est partiellement plus profonde que les constructions voisines; que cette dérogation est minime, et située au rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors qu'elle est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit un agrandissement de la terrasse au rez en modifiant

partiellement le profil existant du terrain en le rabaissant de 91cm pour s'aligner au niveau de la terrasse existante ;

Considérant qu'au premier étage, le projet prévoit la fermeture du balcon existant et une rehausse partielle du mur mitoyen pour permettre une hauteur suffisante ; que, compte tenu de la situation existante des lieux, y compris la présence d'une véranda au n°33 comme mentionne le plan du 1^{ier} étage et l'orientation favorable du bien et des biens avoisinants, cette extension projetée n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

Considérant que les extensions du voisin de gauche (n°29) dépassent largement le profil proposé du projet sans néanmoins être construites jusqu'à la mitoyenneté ;

Considérant que les dérogations en termes de profondeur et de hauteur sont calculées par rapport au volume fermé des voisins au niveau du mur mitoyen ; que de ce fait, les rehausses projetées sont encore plus limitées que les dérogations demandées vu la présence d'un mur mitoyen entre les balcons existants ;

Considérant qu'en effet, le mur mitoyen au rez-de-chaussée sera rehaussé de +/- 30cm sur une profondeur de +/-130cm ; que le mur mitoyen au premier étage sera rehaussé de +/-130cm sur une profondeur de 116cm et partiellement de 3.06m sur une profondeur de 30cm ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de hauteur ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et qu'elles sont minimales et acceptables ;

Considérant que le projet est conforme au code civil et résout le problème des vues obliques à partir du balcon au premier étage ;

Considérant que la situation existante de fait ne correspond pas à la situation de droit en ce que la cuisine au rez-de-chaussée a été agrandie en profondeur pour la partie en-dessous du balcon du 1^{ier} étage ; que cette extension ne déroge pas au règlement régional d'urbanisme et a été exécutée sans devoir rehausser les murs mitoyens ;

Considérant en plus que cet agrandissement sera démoli pour permettre la construction de la nouvelle annexe au rez-de-chaussée, objet de la demande ;

Considérant qu'il y a une incohérence entre les plans et la coupe projetée au 1^{ier} étage ; qu'en coupe, le projet s'aligne en termes de profondeur au mur mitoyen entre les balcons existants et qu'en plan, le projet prévoit une avancée de 30cm ; qu'il y a dès lors lieu d'adapter le plan ou la coupe ;

Considérant que de manière générale, le projet propose une architecture qualitative, s'intègre au cadre urbain environnant et ne porte pas atteinte aux biens avoisinants ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de :

- supprimer l'élément esthétique à l'étage (fausse cheminée) en cohérence avec la coupe projetée
- prévoir une isolation acoustique au niveau de l'ancien aera / buanderies

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, art. 4 (profondeur) et art. 6 (hauteur) sont acceptées.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 424 de la séance du 04/12/2015 à 09h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/581434/2015 (2)

Localisation : Rue Konkel 112

Objet : régulariser des modifications au permis d'urbanisme n°20316 : façade avant et cave

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Esther JAKOBER

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 05/11/2015 au 19/11/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées au bâtiment par rapport au permis d'urbanisme n°20.316 délivré le 30/01/2014 ;

Considérant en effet que pendant la mise en œuvre de ce permis d'urbanisme, certains changements ont été opérés ;

Considérant que les modifications consistent en :

- Suppression de la cave pour des raisons financières,
- Augmentation de la capacité de la citerne d'eau de pluie de 4.200 litres à 5.200 litres,
- Augmentation de l'emprise au sol de la construction de 55m² à 67.60m²,
- Suppression du placement de panneaux solaires en toiture ,
- Rehaussement des murs mitoyens suite à un relevé plus précis du terrain,
- Changement du revêtement de façade avant aux étages: enduit de ton blanc sur isolant plutôt que les panneaux de fibre-ciment proposés, plus adapté aux choix de réalisation d'une maison passive (afin d'éviter la complexité des détails liés aux panneaux),
- Changement du revêtement de façade avant au rez-de-chaussée :bardage en bois horizontal ajouré à la place des panneaux ajourés avec impression d'image pour les mêmes raisons techniques,
- Remplacement des protections solaires en panneaux perforés coulissants pas des stores également pour des raisons techniques liées au caractère passif de la maison, car plus discrets et fonctionnement à l'aide d'un détecteur régulant leur utilisation en cas de

surchauffe,

- Adaptation des divisions de châssis en façade arrière et suppression de l'élément décoratif se prolongeant au dernier niveau pour former un garde-corps,
- Placement de la descente d'eau en façade arrière de manière visible et non plus encastrée,
- Adaptation du point de vue de l'aménagement des pièces intérieures (suppression d'un wc,...) ;

Considérant que les plans de la présente demande ne précisent pas si le garage est maintenu (affectation non mentionnée, châssis vitré et seuil en aluminium) en façade ainsi que le placement du bardage motivé par une volonté de conserver plus d'intimité ;

Considérant qu'il est difficile de vérifier si le terrain a subi des modifications de profil (niveau des terres,...) ainsi que certaines cotations afin de confirmer que la profondeur de la construction reste identique à celle du permis d'urbanisme délivré (différences de cotations par rapport au voisin de droite,...);

Considérant qu'il y a également lieu d'adapter l'aménagement de la terrasse à l'arrière de manière à se conformer au code civil en matière de vues droites et obliques (1.90m de la limite mitoyenne et non 1.84m) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/11/2015 au 19/11/2015 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant en effet que la demande présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de finition de façade à rue (enduit) ;

Considérant néanmoins que ce matériau reste dans l'esprit d'une architecture contemporaine telle que le langage de modernité que propose cette maison unifamiliale ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement urbain à condition de :

- Préciser l'affectation de la pièce avant du rez-de-chaussée,
- Compléter les plans en termes de profil du jardin (niveaux),
- Corriger le formulaire de demande en ce qui concerne l'emprise au sol de la construction non changée
- Rendre la terrasse et les aménagements de jardin conformes au code civil en matière de vues (190cm) sans rehausse des murs mitoyens

La dérogation à l'article 52 du règlement communal sur la bâtisse est accordée.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 424 de la séance du 04/12/2015 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/567995/2015 (3)

Localisation : Grootveld 10
Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et rehausser le garage de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur Daniel BRUSSELAERS
Motifs : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 05/11/2015 au 19/11/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à transformer et à agrandir la maison unifamiliale trois façades par l'ajout d'une véranda en façade arrière et l'ajout d'un volume complet dans le prolongement de la toiture du bâtiment principal au-dessus du garage créant une zone couverte au niveau de la porte d'entrée;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant qu'elle a été soumise à l'enquête publique du 05/11/2015 au 19/11/2015 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande se situe dans un quartier comprenant des maisons présentant la même typologie (cité-jardin) ;

Considérant que chaque maison présente un gabarit de R+1+T avec ou sans garage sous forme de volume secondaire latéral avec toiture à versants, certaines regroupées par deux, trois ou plus ;

Considérant que la demande vise, d'une part, à réaliser une extension au rez-de-chaussée arrière pour agrandir les espaces de vie sous forme d'un volume vitré impliquant la réalisation d'un nouveau mur mitoyen avec la parcelle de gauche sur 3.60m de profondeur et 3.78m de haut ;

Considérant que cette longueur de 3.60m est induite par le fait que l'ensemble de la façade est vitrée d'une extrémité à l'autre ainsi que par le respect du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que ce nouveau volume respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit étant donné que le nouveau volume présente une profondeur de

3m au-delà de la profondeur de la maison contiguë;

Considérant cependant qu'il y a lieu de limiter la hauteur du mur au strict minimum en suivant la forme de la toiture en pente de l'extension, et de supprimer l'avancée de 60cm du mur de jardin ;

Considérant que la demande consiste, d'autre part, à réaliser une extension au niveau du 1^{er} étage et des combles au-dessus du garage, en surplombant celui-ci du côté de la rue en alignant le nouveau volume à la façade avant du bâtiment principal ;

Considérant que cette intervention dénature la maison d'origine et ne s'intègre pas harmonieusement à la typologie du bâti de ce quartier ;

Considérant en effet que les caractéristiques des maisons du quartier de présenter un volume principal occupé par l'habitation et un volume secondaire comprenant le garage placé en retrait de manière à accentuer son caractère d'élément second ne sont pas conservées ;

Considérant que la prolongation de la toiture confère à l'ensemble un caractère massif et disproportionné en comparaison des autres maisons ;

Considérant que le fait que l'étage soit avancé par rapport à la façade à rue du garage et placé dans l'alignement de la façade à rue du bâtiment principal accentue encore le caractère disproportionné de l'intervention latérale ;

Considérant que le programme est trop important : une chambre de grandes dimensions et une salle de douche à l'étage avec transformation de la 3^{ème} chambre en espace bureau lié à la chambre parentale ;

Considérant que des extensions ont déjà été réalisées dans le quartier mais dans le respect de la typologie de celui-ci (notamment au n°158 de la rue Konkel : permis d'urbanisme n°17.869 délivré le 04/10/2005);

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'intervention de manière à conserver cet aspect volume principal et volume secondaire ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée, unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 424 de la séance du 04/12/2015 à 10h30

Demande de permis d'urbanisme PU/567797/2015 (4)

Localisation : Avenue de la Croix du Sud 16

Objet : construire des lucarnes en toiture et régulariser l'aménagement des combles de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Bogdan DUMITRIU

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Enquête : 05/11/2015 au 19/11/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à :

- remplacer la toiture,
- ajouter des lucarnes à l'avant et à l'arrière,
- régulariser le placement de l'escalier intérieur,
- démolir les cheminées,
- remplacer les châssis et les portes (entrée et garage) par de nouvelles menuiseries en bois peintes en blanc
- réaménager l'intérieur (démolition de cloisons),
- placer des volets extérieurs ;

Considérant que la maison fait partie du quartier des Constellations qui présente une typologie particulière d'ensemble ;

Considérant qu'elle a été soumise à l'enquête publique du 05/11/2015 au 19/11/2015 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant en effet que le projet présente des dérogations aux :

- prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture au niveau des lucarnes ;
- prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en matière de lucarnes ;

Considérant en effet qu'en façade arrière la lucarne présente une largeur supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade et qu'elle présente une hauteur de 1,42m supérieure au maximum autorisé (1,25m) ;

Considérant que la dérogation est motivée par le fait que la lucarne arrière reprend les dimensions de celles de la maison voisine n°14 ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°19.923 a été délivré le 18/10/2012 au propriétaire de la maison contiguë n°14 pour une grande lucarne à l'arrière et deux lucarnes à l'avant ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées pour la lucarne arrière sont acceptables ;

Considérant que le projet propose deux lucarnes en versant avant de la toiture ;

Considérant que celles-ci présentent un caractère massif lié aux parties pleines verticales ;

Considérant que dans un souci de conserver l'harmonie d'ensemble et de visibilité depuis l'espace public, il y a lieu de proposer des lucarnes identiques à celles délivrées dans le permis d'urbanisme n°19.923 et réalisées récemment pour l'immeuble n°14 et pas seulement de s'en inspirer comme le décrit la motivation de la demande ;

Considérant également qu'il y a lieu de placer la lucarne de droite dans l'axe des baies des étages inférieurs (porte de garage, baies de la salle à manger et de la chambre), comme cela avait été demandé dans le permis pour le voisin ;

Considérant que les modifications intérieures (démolition des cheminées, déplacements de cloisons, baies,... et placement d'un escalier vers l'espace sous la toiture) améliorent le confort et l'habitabilité de la maison ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain, à condition de :

- limiter le gabarit des lucarnes à l'avant à celui des lucarnes de la maison voisine n°14
- centraliser la lucarne au-dessus du garage conformément à la position de la lucarne du voisin

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, art.6 (toiture – lucarnes) et au règlement communal d'urbanisme (lucarnes) sont acceptées.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 424 de la séance du 04/12/2015 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/566561/2015 (5)

Localisation : Rue Cayershuis 15
Objet : étendre les balcons en façade arrière de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : 137 du 16/04/1963;
Demandeur : Monsieur Thierry PIETERCIL
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 05/11/2015 au 19/11/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à démolir les balcons existants à l'arrière de l'immeuble qui sont en béton et à réaliser de nouvelles terrasses suspendues en acier galvanisé pour les trois étages et à réaliser un escalier à partir de la terrasse du 1^{er} étage vers le jardin ;

Considérant qu'elle a été soumise à l'enquête publique du 05/11/2015 au 19/11/2015 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant en effet que le projet présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant en effet que la profondeur des actuels balcons est de 0,90m et qu'elle est portée à 1,70m ;

Considérant que les différents éléments en béton (balcons, linteaux,...) de l'immeuble doivent être réparés suite à des problèmes d'éclatement ;

Considérant dès lors que pour des raisons techniques, les balcons sont démolis et remplacés par de nouvelles terrasses ;

Considérant que les dimensions proposées permettent une réelle occupation de ces espaces extérieurs directement en relation avec les chambres des logements ;

Considérant néanmoins que celles-ci doivent respecter le code civil en matière de vues droites et obliques comme le prévoyait le permis d'urbanisme n°11.255 délivré le 18/07/1966 (visant la construction des trois immeubles) ;

Considérant par ailleurs que l'escalier actuel n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et est remplacé par un escalier neuf qui implique également la même dérogation et ne respecte pas le code civil ;

Considérant néanmoins qu'il permet à l'appartement du 1^{er} étage de profiter du jardin ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir les dimensions de la terrasse du 1^{er} étage en y intégrant l'escalier de manière à ce que l'ensemble respecte le code civil en matière de vues droites et obliques sans rehausse des murs mitoyens et sans augmentation de la profondeur de l'intervention ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain, à condition de :

- rendre les terrasses conformes au code civil en prévoyant un recul latéral de minimum 1.90m;
- revoir les dimensions de la terrasse du 1^{er} étage en y intégrant l'escalier dans le respect du code civil.
- Spécifier les matériaux des balcons (plancher bois ou autres)

La dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur (art.4) est accordée en ce qui concerne les nouvelles terrasses et l'escalier moyennant le respect des conditions ci-dessus.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 424 de la séance du 04/12/2015 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/566785/2015 (6)

Localisation : Avenue des Vaillants de 47 à 47B
Objet : régulariser la fermeture de la terrasse et la construction d'un balcon au premier et au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : PPA N° 6 BIS
Lotissement : néant;
Demandeur : S.A. S&V INVEST ET CARTER représentée par Messieurs Laurent et Philippe CAMNITZER-SCHOLLER
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 05/11/2015 au 19/11/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol 6bis approuvé le 10/06/1966 et qu'elle n'est pas contraire à ses prescriptions ;

Considérant que la demande vise à régulariser la réalisation de balcons à l'arrière de l'immeuble aux 1^{er} et 2^{ème} étages ainsi que la fermeture de balcons couverts aménagés en cuisine pour les deux appartements ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10.495 a été délivré le 22/01/1962 pour la construction d'un immeuble de 6 logements ;

Considérant que sur les plans de ce permis d'urbanisme, les logements du 1^{er} et du 2^{ème} étage du côté droit sont des appartements de deux chambres avec une terrasse couverte avec placards ;

Considérant qu'il semble que l'aménagement des cuisines sur les balcons couverts prévus au permis d'urbanisme date de la construction de l'immeuble, au vu des matériaux utilisés à l'époque (briques rouges extérieures et éléments en pierre bleue identiques au parement du reste des façades arrière) ;

Considérant néanmoins que le dossier ne contient pas suffisamment d'éléments pour confirmer cette situation ;

Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC en juillet 2001 ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre supplémentaire en lieu et place de la cuisine porte le nombre de chambres à trois unités, que la cuisine telle qu'aménagée ne présente pas un espace fonctionnel vu l'existence de plusieurs portes (accès depuis le living et accès à la terrasse), que l'espace de vie et la cuisine présentent des dimensions réduites par rapport au nombre de

chambres et qu'en plus les balcons ne respectent pas le code civil en matière de vues droites et obliques, clairement au niveau du 2^{ème} étage ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°542687 a été délivré le 19/03/2015 pour l'aménagement d'un appartement dans les combles de l'immeuble, portant le nombre total de logements à sept unités ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 424 de la séance du 04 /12/2015 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/559002/2015 (7)

Localisation : Rue Saint-Henri 80

Objet : démolir une annexe, rénover l'arrière-bâtiment et aménager un logement aux étages de l'arrière-bâtiment

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. ICARE représentée par Monsieur Rémy REYLAND

Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 05/11/2015 au 19/11/2015

Plaintes/Remarques : 10

Argumentation :

- la densité de l'occupation avec un logement comportant cinq chambres va causer de nombreuses allées et venues qui vont perturber la tranquillité de l'intérieur d'îlot
- permettre ce projet, c'est en quelque sorte installer des risques de nuisances sonores, de conflits de voisinage, problèmes de parking
- nous ne comprenons pas pourquoi les plans de la situation actuelle qui ont été mis à l'enquête publique précisent qu'il y a aujourd'hui du logement
- nous voudrions avoir des précisions quant à la situation de droit actuelle de cet arrière bâtiment
- ce projet va à l'encontre des dispositions qui n'autorisent pas le logement en intérieur d'îlot
- les effets d'un logement à cet endroit peuvent être très négatifs (déjà vécu)
- quid exigences PEB ?
- suggèrent que le bâtiment conserve sa fonction d'atelier
- s'opposent à ce projet

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol et est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à démolir une annexe, à rénover l'arrière-bâtiment et à aménager un logement aux étages de l'arrière-bâtiment

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/11/2015 au 19/11/2015 et que dix plaintes ont été émises ;

Considérant que l'affectation légale aux étages de ce bâtiment arrière est un atelier mais qu'il y a eu un logement qui s'y est établi sans qu'un permis valable n'ait été délivré et que les installations ont été démontées ;

Considérant qu'actuellement il n'y a pas de logement dans le bâtiment arrière et que la situation est conforme ;

Considérant que la demande déroge aux articles 22 et 26 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un logement sera aménagé dans le bâtiment arrière alors que les arrière bâtiments ne peuvent pas être destinés à l'habitation ;

Considérant que le projet apporte un regain d'intérêt à l'immeuble et que la destination d'un logement aux étages permet une rénovation qualitative et attractive tout en maintenant les superficies exploitables et sans modifier la volumétrie actuelle ;

Considérant que la circulation verticale sera revue depuis le 1^{er} étage afin d'accéder à l'entresol +1/+2 et au 2^e étage ;

Considérant que l'aménagement prévoit une pièce de vie, un WC et une buanderie au premier étage, une chambre, une salle de bain et un WC à l'entresol et deux chambres avec salle de douche et buanderie au 2^e étage ;

Considérant que le logement comporte trois chambres, respecte les normes d'habitabilité et que les aménagements intérieurs proposent des espaces agréables et cohérents ;

Considérant le fait qu'il n'y a qu'un seul logement constitue déjà une amélioration, mais que dans la configuration présente, le logement doit rester accessoire à une activité économique, de bureau ou de profession libérale ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain ;

Les dérogations aux articles 22 et 26 du règlement communal sur les bâtisses sont refusées.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 424 de la séance du 04/12/2015 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/565901/2015 (8)

Localisation : Rue Vervloesem 187

Objet : régulariser la construction d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée et au premier étage, aménager une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière, démolir et reconstruire la toiture, construire un escalier entre le deuxième étage et les combles et deux lucarnes en façades avant et arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Frédéric et Stéphanie FERRANT-BELLEN

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

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 - lucarnes)

Enquête : 05/11/2015 au 19/11/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée et au premier étage, à aménager une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière, à démolir et à reconstruire la toiture, à construire un escalier entre le deuxième étage et les combles et deux lucarnes en façades avant et arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/11/2015 au 19/11/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le garage a été réduit en profondeur afin de permettre l'affectation d'un bureau à l'arrière ;

Considérant que l'espace bureau au rez-de-chaussée à gauche a été agrandi à l'arrière ;

Considérant que la profondeur du garage reste suffisante pour le stationnement d'un véhicule ;

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée arrière est acceptable ;

Considérant que l'accès à ce bureau ne pourra se faire par le garage étant donné que son occupation par un véhicule rendrait impossible l'accès à ce local ;

Considérant qu'il y a lieu dès lors de prévoir une ouverture latérale en connexion avec le local bureau de droite ;

Considérant qu'au premier étage, une véranda a été construite sur toute la largeur de l'immeuble ;

Considérant qu'à droite, cette intervention se situe contre la véranda du bien d'angle situé au 99 avenue Paul Hymans, que cette proximité entraîne des vues obliques inacceptables ;

Considérant que la véranda crée une non-conformité au code civil sur la mitoyenneté et en matière de vues obliques et que ce volume n'est pas qualitatif en termes de matériaux ;

Considérant que cette véranda porte atteinte aux qualités esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de démolir la véranda et créer une terrasse conforme au code civil ;

Considérant que les transformations proposées en toiture consistent à créer deux lucarnes afin d'aménager sous combles un grenier, deux chambres et une salle de douche ;

Considérant que ces lucarnes dérogent au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles sont supérieures en hauteur aux 1,25m maximum prescrits ;

Considérant que ces lucarnes dérogent à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles sont supérieures en hauteur aux 2m maximum prescrits et en ce qu'elles sont plus larges que 2/3 de la façade ;

Considérant que les deux lucarnes, l'une à l'avant et l'autre à l'arrière, ne sont pas accessoires à la toiture à deux versants et donnent l'effet d'une rehausse d'un étage à l'immeuble ;

Considérant que la couverture de ces lucarnes est proposée en bandes horizontales de fibrociment de ton vanille ;

Considérant que le choix du matériau et de la teinte soulignera l'intervention comme étant un objet déposé sans échange avec le contexte bâti existant (toiture existante recouverte de tuiles rouges) ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire l'impact volumétrique en toiture en reculant les façades des lucarnes à l'avant et à l'arrière d'1m ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un bardage dont le matériau et la teinte sont adaptés et en harmonie avec le contexte bâti existant ;

Considérant que la hauteur sous plafond de ces lucarnes devra être fixée à 2,3m ;

Considérant que le plan des combles devra être adapté en conséquence ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain à condition de :

- prévoir une ouverture latérale en connexion avec le local bureau de droite au rez-de-chaussée ;
- rendre la véranda conforme au code civil ;
- reculer les façades des lucarnes à l'avant et à l'arrière d'1m, limiter la largeur à maximum 2/3 de la façade et fixer la hauteur sous plafond des lucarnes à maximum 2,30m ;
- prévoir un bardage en couleur tuile ;
- adapter le plan des combles en conséquence.

En vertu de l'art.126§6 du CoBAT, la dérogation au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur des lucarnes est acceptée moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 424 de la séance du 04/12/2015 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/561698/2015 (9)

Localisation : Rue de la Roche Fatale 70

Objet : régulariser les modifications en façade avant et en toiture, régulariser l'aménagement d'une terrasse au premier étage en façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Jacques MORLION

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 05/11/2015 au 19/11/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/11/2015 au 19/11/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications en façade avant et en toiture, à régulariser l'aménagement d'une terrasse et d'une passerelle au premier étage à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions suivantes :

- article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse sur toiture, l'escalier et la terrasse sur le remblai arrière sont construits au-dessus du niveau du sol à plus de 3m du profil de la construction voisine la plus profonde ;
- article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse sur le remblai arrière imperméabilise plus de 50% de la zone de cours et jardins ;
- article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de la façade avant ;
- article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle a été construite sur toute la largeur de la façade sans respecter la distance d'1m minimum des limites extérieures de la façade
- article 93 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les tuiles sont interdites sur les brisis et que le second versant ne peut avoir une inclinaison inférieure à 25° ;
- article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme (hauteur de minimum 2,30m sur moins de la moitié de la superficie plancher).

Considérant que le commerce a été supprimé au rez-de-chaussée à l'avant ;

Considérant que la demande n'est pas claire quant à l'affectation du rez-de-chaussée, que vu les parachèvements, il y a lieu de considérer les espaces au rez-de-chaussée intégrés à la maison unifamiliale ;

Considérant qu'en façade avant les modifications consistent en la fermeture d'une baie dans le porche et la division du châssis fixe en façade avant en deux cadres ;

Considérant que ces modifications ne portent pas préjudice aux qualités architecturales du bien et environnantes et sont dès lors acceptables ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les modifications consistent en le réaménagement des espaces intérieurs, la construction d'une petite véranda et d'un abri de jardin le long du mur mitoyen 68/70 et l'aménagement d'une cour anglaise à l'arrière ;

Considérant qu'au premier étage, les modifications à l'arrière consistent en la création d'une terrasse sur la toiture de l'annexe, la création d'une passerelle et l'imperméabilisation du jardin à l'exception d'une bande de plantations périphériques ;

Considérant qu'à l'origine le terrain montait depuis le niveau du rez-de-chaussée contre la façade arrière jusqu'à la hauteur du niveau du premier étage environ en fond de parcelle ;

Considérant que la rehausse du niveau des terres n'est pas conforme aux derniers permis d'urbanisme délivrés ;

Considérant que le mur de la cour anglaise parallèle à la façade arrière soutient les terres du jardin ; qu'une terrasse horizontale en bankirai a été aménagée jusqu'au fond du jardin, à trois marches plus bas que le niveau du premier étage ;

Considérant qu'un escalier extérieur a été créé le long du mur mitoyen 66/68 à l'arrière afin d'accéder à la terrasse en fond de parcelle ;

Considérant que ces aménagements (terrasse sur toiture, escalier et terrasse arrière) ne sont pas conformes et doivent être considérés comme des constructions au-dessus du niveau du sol naturel en dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ; que cette dérogation n'a pas été demandée ;

Considérant que l'imperméabilisation du jardin déroge à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ; que cette dérogation n'a pas été demandée ;

Considérant que l'escalier latéral et l'aménagement de la terrasse ne sont pas conformes au bon aménagement des lieux en ce que la rehausse du niveau des terres crée des vues directes importantes vers la propriété voisine ;

Considérant que la demande vise à ériger une palissade en bois le long de l'escalier extérieur reliant la cour à la terrasse à l'arrière sur le mur mitoyen 66/68 afin de pallier aux problèmes de vues directes ;

Considérant que cette palissade en bois n'est pas conforme au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la différence de niveau ainsi obtenue entre les deux fonds n'est dès lors pas conforme au bon aménagement des lieux en ce que l'escalier et la rehausse des terres sur toute la profondeur du terrain porte atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer l'escalier extérieur, la passerelle et la terrasse sur le remblai à l'arrière ;

Considérant que la cour anglaise, la petite véranda, l'abri de jardin et la terrasse sur la toiture de l'annexe n'apportent pas de nuisance particulière ;

Considérant qu'au deuxième étage, un escalier d'accès aux combles a été créé et une salle de bain et un WC ont été aménagés à l'arrière ;

Considérant que l'intervention volumétrique en toiture à l'avant est marquée au troisième étage par une interruption des deux pans de toiture dégageant une ouverture sur toute la largeur de la façade ;

Considérant que le troisième étage sous combles a été aménagé en espace habitable avec

douche et lavabo ;

Considérant que les aménagements intérieurs proposent un local habitable sous combles ayant une hauteur sous plafond en dérogation à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme (hauteur de minimum 2,30m sur moins de la moitié de la superficie plancher) ;

Considérant qu'il n'est pas acceptable d'aménager ce grenier en local habitable, que la douche et le WC doivent être supprimés ;

Considérant que la rehausse sur toute la largeur à l'avant, prolonge le brisis sur plus de 3m de haut, crée une ouverture assimilée à une lucarne et réduit la pente de la toiture à 15° ;

Considérant que la toiture à la mansard déroge à l'article 93 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les tuiles sont interdites sur les brisis et que le second versant ne peut avoir une inclinaison inférieure à 25° ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de la façade avant ;

Considérant que la lucarne à l'avant déroge également à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle a été construite sur toute la largeur de la façade sans respecter la distance d'1m minimum des limites extérieures de la façade ;

Considérant que la rehausse du brisis accentue considérablement la présence d'un troisième étage dans la perspective de la rue ;

Considérant que les dérogations aux articles 6 du titre I, 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme, 12 et 93 du règlement communal d'urbanisme n'ont pas été demandées ;

Considérant que l'intervention en toiture ne respecte pas les proportions existantes et qu'elle n'est pas acceptable ;

Vu la taille et le nombre des dérogations et des infractions :

AVIS DEFAVORABLE unanime tel que présenté et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 424 de la séance du 04/12/2015 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/573160/2015 (10)

Localisation : Rue de la Cambre 286

Objet : régulariser les extensions au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée en façade arrière, régulariser une lucarne en façade arrière, agrandir et réaménager la cuisine au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame ALSTEENS

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 05/11/2015 au 19/11/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les extensions au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée en façade arrière, à régulariser une lucarne en façade arrière, à agrandir et réaménager la cuisine au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/11/2015 au 19/11/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la cuisine actuelle au rez-de-chaussée n'est pas conforme à la dernière situation de droit où il était question d'une terrasse couverte par l'annexe située au 1^{er} étage ;

Considérant que le volume de la cuisine au rez-de-chaussée déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les espaces intérieurs et les façades à l'arrière seront revues afin d'améliorer le confort et les qualités spatiales à l'arrière au 1^{er} étage ;

Considérant que la façade arrière de la cuisine au rez-de-chaussée se situe dans le prolongement de l'annexe arrière au 1^{er} étage ;

Considérant que le mur mitoyen 284/286 existant est plus profond que l'annexe au rez-de-chaussée et suffisamment haut pour ne pas risquer de générer des inconvénients (vues intrusives) pour le voisinage immédiat ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que le coin déjeuner sera légèrement agrandi en profondeur, sans impact négatif pour les voisins ;

Considérant que l'auvent non conforme sera démonté au rez-de-jardin ;

Considérant que l'abri de jardin adossé au mur mitoyen latéral peut être maintenu ;

Considérant que la lucarne à l'arrière ne génère pas d'inconvénient et est conforme au bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE

unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

La dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 424 de la séance du 04/12/2015 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/575203/2015 (11)

Localisation : Avenue du Capricorne 129

Objet : régulariser l'isolation de toutes les façades, l'élargissement d'une baie en façade arrière et le remplacement des châssis de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Xavier et Marie Van Buylaere

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

Enquête : 05/11/2015 au 19/11/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol et est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/11/2015 au 19/11/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'isolation de toutes les façades, l'élargissement d'une baie en façade arrière et le remplacement des châssis de l'immeuble ;

Considérant que les façades avant et latérales sont visibles de l'espace public et qu'un crépi gris clair couvre l'isolation, ce qui déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la pose d'un isolant revêtu d'un crépi rafraîchira et dynamisera l'esthétique de ce quartier inchangé depuis 45 ans tout en satisfaisant aux normes PEB actuelles ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble projeté n'est modifié que par l'isolation extérieure des façades et s'intègre de manière cohérente au contexte urbain avoisinant ;

Considérant que les modifications du volume extérieur améliorant strictement les performances énergétiques du bâtiment sans en modifier sa structure sont acceptables ;

Considérant que les volumes habitables intérieurs sont inchangés ;

Considérant que les préoccupations actuelles en matière d'économie d'énergie priment sur l'inquiétude qui pesait à l'époque sur la résistance des cimentages et le manque de qualité de ces matériaux ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses est

acceptable ;

AVIS FAVORABLE

unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

La dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses est acceptée.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 424 de la séance du 04/12/2015 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/555399/2014 (12)

Localisation : Avenue Lambeau 76

Objet : régulariser la modification des châssis en façade avant, élargir l'accès du garage, construire une terrasse avec une pergola et agrandir un escalier d'accès au jardin en façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Charles et Virginie REYERS

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 05/11/2015 au 19/11/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol et est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/11/2015 au 19/11/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification des châssis en façade avant, à élargir l'accès du garage, à construire une terrasse avec une pergola et à agrandir un escalier d'accès au jardin en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la façade avant ne présente guère d'intérêt et que la modification des châssis ne nuit pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'élargissement de l'accès au garage est acceptable pour autant que la haie mitoyenne soit maintenue ;

Considérant que l'aménagement en fond de jardin d'une terrasse en partie couverte d'une pergola végétalisée ne nuit pas aux qualités esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot ;

Considérant que les aménagements (rangement jardin, banquette, terrasse, pergola) sont conviviaux et compatibles aux caractéristiques calmes et agréables en intérieur d'îlot ;

Considérant que le réaménagement des marches joignant la terrasse contre la façade arrière au

jardin déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le limon latéral de l'escalier est situé à 1,9m de la limite mitoyenne, conformément au code civil ;

Considérant que l'escalier est constitué de sept marches, que la modification n'apporte aucun désordre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les nouveaux châssis respectent les caractéristiques architecturales de la maison :

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain à condition de :

- prévoir une terrasse perméable en bois ajouré
- Introduire des plans et vues de la pergola
- Supprimer la voiture dans la zone de recul

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, la dérogation au règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de l'escalier extérieur), est acceptée.