



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE DE SCHAERBEEK			
PROJET PERMIS D'URBANISME - RECONSTRUCTION DE LA PARTITION EXISTANTE ET REMPLACEMENT D'UN ESCALIER RUE VERRE N° 181 1050 BRUXELLES			
SERVICE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT 15 FEV. 2013 15 JANV. 2013 AV. DE L'HELIOPORT 15 B-1050 BRUXELLES TEL. 02/2208.64.30 FAX. 02/2208.64.40			
ARCHITECTE CARLOS PAEZ PEREZ Architecture Urbaine 24 Place Van Meenen - 1060 Bruxelles +32/48473574 - c.paez@yahoo.com		PROJETANT	
COUPES ET ELEVATIONS			
PERMIS D'URBANISME STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING			
ECHELLE / SCHAAL 1/100	DATE / DATUM 2013.01.08	FICHIER / BESTANDS 1205-urbefrte.wx	PAGE / PAGINA 1.04

COMMUNE DE SCHAEERBEEK



Schaerbeek, le 7 décembre 2009.

RECOMMANDE

URBANISME ET ENVIRONNEMENT

Place Colignon - Bureau 1.14

1030 Schaerbeek

Dossier traité par M. D. LEDOCTE

☎ (02) 244.71.50. - ☒ (02) 244.71.48.

Notre référence :

Annexe : 1 P.V.

Guichet du service urbanisme (local 1.14) accessible du lundi
au vendredi de 9 à 13h.

MINUTE

HASSANI Mohammed
Adjoint administratif
Service Accueil-Expédition

CONCERNE : Permis d'urbanisme du 24 septembre 2004 pour l'immeuble sis rue Verte, 181

Madame, Monsieur,

Lors d'une visite de contrôle, notre Service Technique a constaté le non-respect du permis d'urbanisme et plus particulièrement les conditions dudit permis d'urbanisme délivré le 24 septembre 2004 tendant à *construire un mur de clôture et remplacer une porte vitrée par un mur en briques de verre translucide suite à la demande de division avec l'immeuble située au 183 de la rue Verte, modifier la volumétrie de la toiture (toiture à simple pente en partie avant et toiture plate en partie arrière), réaménager un appartement trois chambres dans l'immeuble principal et aménager 10 appartements pour étudiants au 1^{er} étage du bâtiment arrière*, à savoir :

- La réalisation de travaux d'aménagements intérieurs entraînant une modification du nombre de logements autonomes (**18 en lieu et place de 11 logements autonomes**) par :
 - le changement de destination des caves en salle de sport commune et une salle de bain et une cuisine ;
 - le changement de destination de rez-de-chaussée avant gauche d'une salle commune prévue dans les conditions du permis d'urbanisme du 24 septembre 2004 en un logement autonome ;
 - la division du 1^{er} étage en façade avant d'un logement unifamilial en 4 logements autonomes ;
 - la division du 2^{ème} étage en façade avant d'un logement unifamilial en 3 logements autonomes ;
- La non-conformité de la verdurisation de la zone de cours et jardins aux conditions du permis d'urbanisme du 24 septembre 2004 (conditions du permis d'urbanisme 50%) ;

Nous vous rappelons que le non-respect du permis d'urbanisme et de ces conditions constitue une infraction urbanistique au sens de l'article 300, 3^o du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, entré en vigueur le 5 juin 2004 pour laquelle vous trouverez ci-joint le nouveau procès-verbal de constat du 3 novembre 2009 dressé à cet effet que nous transmettons au Parquet du Procureur du Roi pour suite voulue.

Nous vous invitons dès lors, endéans les 30 jours à nous communiquer par écrit vos intentions accompagnées d'un planning précis ayant pour objectif la régularisation de la situation **dans les plus brefs délais** à savoir :

- Soit respecter les plans autorisés par le permis d'urbanisme du 24 septembre 2004 ;
- Soit introduire d'une nouvelle demande réglementaire de permis d'urbanisme au moyen des documents qui sont à votre disposition en nos bureaux (voir horaires ci-dessus).



RECOMMANDE

Région de Bruxelles Capitale

Commune de SCHAERBEEK

Formulaire 001

Nos références: B/276/181/FD/MC

Annexes: 3 plans

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par

relative à un bien sis rue Verte, 181;

et tendant à construire un mur de clôture et remplacer une porte vitrée par un mur en briques de verre translucide suite à la demande de division avec l'immeuble située au 183 de la rue Verte, modifier la volumétrie de la toiture (toiture à simple pente en partie avant et toiture plate en partie arrière), réaménager un appartement trois chambres dans l'immeuble principal et aménager 10 appartements pour étudiants au 1^{er} étage du bâtiment arrière.

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 21 janvier 2004;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 9 avril 2004);

Vu l'article 123, 7^e de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, arrêtant le Plan Régional d'Affectation du Sol;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 avril 2003 arrêtant les Titres I à VII du Règlement Régional d'Urbanisme;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11 janvier au 6 février 2004 et qu'aucune réclamation écrite n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 20 février 2004;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit:

- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
- Considérant que le projet vise à modifier la volumétrie de la toiture de l'immeuble principal, à construire un mur de clôture, réinstaller un appartement trois chambres et à aménager 10 logements pour étudiants tout en maintenant une activité de bureau accessoire au rez-de-chaussée de l'immeuble principal et un entrepôt au rez-de-chaussée de l'arrière bâtiment;
- Considérant que la construction du mur de clôture et le remplacement d'une porte vitrée par des briques de verre fait suite à la demande de division de parcelle avec l'immeuble n° 183 rue Verte;
- Considérant que la modification de la volumétrie de la toiture de l'immeuble principal respecte la composition de la façade d'origine;
- Considérant par contre que la façade arrière du bâtiment principal correspond peu à la typologie des immeubles environnants et donne sans raison un accès direct à la toiture plate non aménagée en terrasse;
- Considérant les déclarations du maître de l'ouvrage en séance de la commission de concertation précisant que l'accès à la toiture plate est réservé strictement à l'entretien (pas de terrasse accessible);
- Considérant que plusieurs locaux habitables sont tributaires du maintien de baies de fenêtres dans les murs mitoyens générant des problèmes de vues directes sur des propriétés voisines, ce qui pourrait mettre en péril leurs qualités d'habitabilité;
- Considérant cependant la remise en séance, par le demandeur, de l'acte notarié de division concernant les servitudes de vues vis-à-vis du n° 183;
- Considérant que, concernant les autres servitudes, probablement anciennes, il n'y a pas eu de réactions des voisins au cours de l'enquête publique;
- Considérant que plusieurs chambres n'ont, pour seul éclairage, vue et ventilation, qu'un lanterneau en toiture mais que l'éclairage général est suffisant et qu'en outre il existera un local commun, au rez-de-chaussée, donnant sur la rue en place du bureau 2;
- Considérant que les chambres 1, 4, 6, 7 et 10 ne possèdent pas les qualités minimales requises par le Règlement Régional d'Urbanisme pour des logements à locaux habitables non différenciés mais que cette dérogation de surface est acceptable dans la mesure où il s'agit d'une organisation de chambres disposant de locaux communs;
- Considérant la nécessité d'avoir des locaux de rangement de dimension suffisante;
- Considérant le non respect du permis d'urbanisme délivré en 1981 quant au placement de la dalle de béton dans l'entrée cochère;
- Considérant que cette dalle, au milieu des baies, porte atteinte au patrimoine;
- Considérant qu'il y a lieu de reprendre des divisions des châssis plus cohérentes avec l'expression architecturale de la façade;

Avis favorable à condition de:

1. prévoir un espace de rangement vélos approprié au nombre de logements étudiants;
2. confirmer l'utilisation du bureau 2 devient salle commune au rez de chaussée;
3. ne pas modifier les baies de fenêtre dans l'entrée cochère (encadrements + châssis) afin de pouvoir revenir à une situation plus respectueuse du patrimoine lors d'une transformation future;
4. prévoir des divisions des châssis en cohérence avec l'expression architecturale (impôtes + doubles ouvrants);
5. rendre perméable la zone de cours et jardins sur 50% de la superficie.

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme: Titre II, art. 3 (superficie) et Titre II, art. 17 (locaux sanitaires) sont accordées.
(Références du dossier: 15/AFD/154113 du 18 mai 2004).

ARRÊTÉ:

Article 1^{er}: - Le permis est délivré à _____ pour les motifs mentionnés ci-dessus dans l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué et pour le motif suivant: le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 8 septembre 2004, qui respectent l'avis du Fonctionnaire délégué.

Art.2: - Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins et le Fonctionnaire Délégué:

- ⇒ Respecter les prescriptions du Service Incendie contenues dans le rapport du 18 février 2004; Réf: MP.1981.2427/8/DX/dm dont copie ci-annexée;
- ⇒ Ne pas modifier les baies de fenêtre dans l'entrée cochère (encadrements + châssis) afin de pouvoir revenir à une situation plus respectueuse du patrimoine lors d'une transformation future.

Art.3: - (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004).

Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du -

Art.4: - Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art.5 : - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art.6: - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 21 septembre 2004

Pour expédition conforme :

Par le Collège :

Le Secrétaire communal,

BOUVIER

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Bourgmestre,
Par délégation,

Ch. SMEYSTERS

Le 24 septembre 2004

Le Bourgmestre,
Par délégation,

Le Secrétaire communal,
Par délégation,

Par le Collège:



D. VANCAYZEELE
Secrétaire d'Administration

Ch. SMEYSTERS
Echevine

Outre les motifs en relations avec le bon aménagement, le Collège des Bourgmestre et Echevins vise, le cas échéant, la conformité du projet avec les plans ou les projets de plan en vigueur et explicite sa décision au regard des observations et réclamations éventuelles.



MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
ATTESTATION DE CONFORMITE

N° de dossier	1-03-0011790	Inspecteur	-
Code de procédure	1	Date de l'enquête	-

Le soussigné, fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection Régionale, atteste par la présente que le dénommé

PERSONNE PHYSIQUE		PERSONNE MORALE	
NOM		SOCIETE	
PRENOM		Représenté par	
ADRESSE			
CODE POSTAL		COMMUNE	Bruxelles

m'a certifié, sur l'honneur que le bien visé ci-après satisfait aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement prévues par l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code du Logement.

ADRESSE	Rue Verte 181		
Etage, Côté, N° d'identification	2ème étage Chambre P	numéro de matrice cadastrale	3.788
CODE POSTAL	1030	COMMUNE	Schaerbeek

La présente attestation est valable jusqu'au

10-01-2016

Fait à Bruxelles, le 11-01-2010

Frédéric DEGIVES
Directeur ff.
Fonctionnaire dirigeant

Direction de l'Inspection Régionale du Logement
Gare du Nord
Rue du Progrès 80 bte 1
1035 Bruxelles
Tél. : 02/204.12.80

¹ Biffer la mention inutile



MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement
Direction de l'Inspection régionale du Logement

Roch NIVARLET
T 02/204.12.71
F 02/204.12.73
mlvarlet@mrbc.irisnet.be

FD/m/1-03-0011790/11784/23839
A rappeler dans chaque communication

CONCERNE Délivrance d'attestation de conformité

ANNEXES 7

BRUXELLES ✓

Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint les attestations de conformité

Dossier	Commune	Rue	Nr	Ident.
1-03-0011784	Schaerbeek	Rue Verte	181	1 ^{er} étage - L
1-03-0011785	Schaerbeek	Rue Verte	181	1 ^{er} étage - M
1-03-0011786	Schaerbeek	Rue Verte	181	1 ^{er} étage - N
1-03-0011787	Schaerbeek	Rue Verte	181	1 ^{er} étage - O
1-03-0011788	Schaerbeek	Rue Verte	181	2 ^{ème} étage - R
1-03-0011789	Schaerbeek	Rue Verte	181	2 ^{ème} étage - Q
1-03-0011790	Schaerbeek	Rue Verte	181	2 ^{ème} étage - P

La durée de validité est de six ans.
Le renouvellement doit être obtenu avant l'échéance.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Frédéric DEGIVES
Directeur ff