



RECOMMANDE

Région de Bruxelles Capitale

Commune de SCHAERBEEK

Formulaire 001

Nos références: B/276/181/FD/MC

Annexes: 3 plans

MINUTE

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par Monsieur

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^o 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;

endu 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

llège 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 que 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).

ARRETE :

Article 1er: - Le permis est délivré à Monsieur

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.

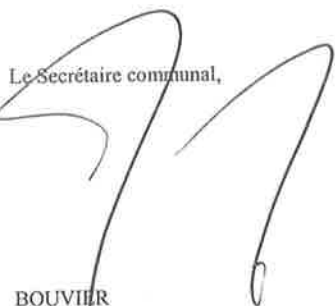
Art.6: - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

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,

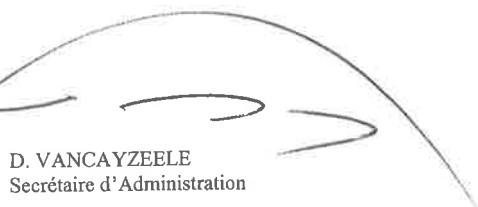


Ch. SMEYSTERS

Le 24 septembre 2004

Par le Collège:

Le Secrétaire communal,
Par délégation,



D. VANCAYZEELE
Secrétaire d'Administration

Le Bourgmestre,
Par délégation,



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.