



Région de Bruxelles Capitale
Commune de SCHAERBEEK
Formulaire 001
Nos références: permis
d'urbanisme/2015/66=046/084
Annexes: 4 plans + rapport S.I.

RECOMMANDÉ

M. ou Mme MARCHESE – ALBANESE
avenue H. Conscience, 211
1140 Bruxelles

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par Monsieur et Madame Gio Battista & Vicenza MARCHESE - ALBANESE

relative à un bien sis Avenue Chazal 84;

et tendant à dans un immeuble de rapport comportant un commerce et un logement, changer l'affectation du commerce en logement (portant à 2 le nombre de logements), couvrir une cour et modifier l'aspect architectural de la façade.

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 15 juillet 2015 ;

Vu l'ordonnance du 8 mai 2014 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Vu l'article 123, 7° 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 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 21 novembre 2006 arrêtant les Titres I à VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 2010 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 septembre 2010 arrêtant les Titres I à V du Règlement Communal 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 28/08/2015 au 11/09/2015 et qu'aucune réclamation écrite n'a été introduite ; que le Collège en a délibéré;

Vu l'avis majoritaire de la commission de concertation du 24 septembre 2015 libellé comme suit :

1) Considérant que le projet vise à :

- changer l'affectation du commerce en logement (portant à 2 le nombre de logements), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU, à l'art. 10 du Titre II du RRU et à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU ;
- couvrir une cour, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU ;
- modifier l'aspect architectural de la façade ;

2) Vu l'autorisation de bâtisse du 29 juillet 1910 visant à construire une maison ;

3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 octobre 1931 visant à surélever la façade ;

4) Vu le permis de bâtir du 22 novembre 1977 visant à placer deux panneaux publicitaires sur la façade ;

5) Considérant que le rétablissement d'un logement à la place du commerce est compatible avec les prescriptions de la zone et rétablit l'ensemble du bâtiment dans son affectation d'origine ;

6) Considérant que la demande aboutit à la création de deux logements respectivement de 60 m² (duplex demi sous-sol / rez surélevé) et de 116 m² (triplex 1^{er} étage / 2^e étage / combles) ;

7) Considérant que la couverture de la cour au demi sous-sol se justifie par son enclavement ;

8) Considérant que cette couverture ne nécessite pas de rehausses de mitoyens et n'a aucun impact sur les parcelles voisines ;

9) Considérant que cette couverture est verdurisée, ce qui en améliore les qualités esthétiques ;

10) Considérant que le logement inférieur comporte des dérogations d'habitabilité en ce qui concerne l'espace séjour/cuisine (27 m²), la hauteur sous plafond de la chambre (2.42 m) et l'éclairage naturel de la chambre, mais que ces dérogations sont minimales et ne compromettent pas l'habitabilité des locaux concernés ;

11) Considérant que les compteurs restent accessibles à l'ensemble des occupants et que des locaux de rangement privatifs sont prévus pour chaque entité ;

12) Considérant que le remplacement des châssis par des châssis en PVC ainsi que la suppression des petits bois et la modification des divisions ne portent pas préjudice aux qualités architecturales de la façade ;

13) Considérant cependant qu'il y aurait lieu d'aligner visuellement la hauteur des allèges pleines des portes-fenêtres à celle des allèges maçonnées afin de respecter la typologie d'origine de la façade ;

14) Considérant que le rétablissement d'une porte d'entrée en bois, ainsi que la suppression des impostes pleines et le rétablissement de garde-corps en fer forgé améliorent les qualités esthétiques de la façade ;

15) Considérant cependant qu'il y aurait lieu d'ajuster la largeur du garde-corps du 1^{er} étage à celle du balcon ;

AVIS FAVORABLE A CONDITION:

- d'aligner visuellement la hauteur des allèges pleines des portes-fenêtres à celle des allèges maçonnées ;
- d'élargir le garde-corps pour le faire correspondre à la largeur du balcon.

Les dérogations suivantes seront accordées si le fonctionnaire délégué ne notifie pas expressément sa décision d'émettre un avis motivé dans les 8 jours de la réception du dossier (art. 126, §6 du CoBAT) :

- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre II Art. 4 - Hauteur sous plafond
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre II Art. 3 - Normes minimales de superficie
- dérogation à l'art.3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art.4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- dérogation à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur de la construction)

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestre et Echevins du 6 octobre 2015 ;

Attendu que le dispositif conforme émis par le Fonctionnaire délégué le 26 novembre 2015 est libellé comme suit :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que la demande vise à changer l'affectation du commerce en logement (portant à 2 le nombre de logements), à couvrir une cour et à modifier l'aspect architectural de la façade dans un immeuble de rapport comportant un commerce et un logement ;
3. Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2015 au 11/09/2015 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
4. Considérant l'avis favorable conditionnel non unanime de la commission de concertation du 24/09/2015 ;
5. Considérant que le projet vise à diviser une habitation à l'origine unifamiliale en 2 logements ;
6. Considérant qu'il apparaîtrait que le rez-de-chaussée aurait été affecté en commerce dans les années 70 ;
7. Considérant que la division de cette habitation induit un appartement 1 chambre (rez-de-chaussée et sous-sol) très exigu ;

8. Considérant que ce logement comporte des dérogations d'habitabilité en ce qui concerne l'espace séjour/cuisine (27m²), la hauteur sous plafond de la chambre (2.42m) et l'éclairage naturel de la chambre ;
9. Considérant que le niveau du sous-sol ne possède pas les qualités suffisantes pour le rendre habitable ;
10. Considérant que le remplacement des châssis par des châssis en PVC ainsi que la suppression des petits bois et la modification des divisions ne portent pas préjudice aux qualités architecturales de la façade ;
11. Considérant que le rétablissement d'une porte d'entrée en bois, ainsi que la suppression des impostes pleines et le rétablissement de garde-corps en fer forgé améliorent les qualités esthétiques de la façade ;
12. Considérant cependant qu'il y aurait lieu d'ajuster la largeur du garde-corps du 1^{er} étage à celle du balcon ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- maintenir le logement unifamilial
- élargir le garde-corps pour le faire correspondre à la largeur du balcon
- fournir un détail de ce garde-corps

(Références du dossier : 15/AFD/558742).

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

ARRETE :

Article 1er: - Le permis est délivré sous conditions à Monsieur et Madame Gio Battista & Vicenza MARCHESE - ALBANESE pour les motifs mentionnés ci-dessus dans l'avis conforme du Fonctionnaire délégué du 26 novembre 2015 et pour le motif suivant: *des plans modifiés conformes ont été introduits en date du 8 décembre 2015.*

Art.2: - Le titulaire du permis devra respecter la condition suivante imposée par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

⇒ **Respecter les prescriptions du Service Incendie contenues dans le rapport du 8/04/2015; Réf: T.2015.0185/1/APM/ac dont copie ci-annexée.**

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 15 décembre 2015

Pour expédition conforme :

Par le Collège :

Le Secrétaire communal,

David NEUPREZ

Le Bourgmestre,
Par délégation,

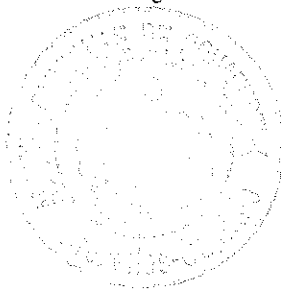
Frédéric NIMAL
Echevin f.f.

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 Secrétaire communal,
Par délégation,

Guy VAN REEPINGEN
Directeur-adjoint

Par le Collège



Le 12/01/2016

Le Bourgmestre,
Par délégation,

Frédéric NIMAL
Echevin f.f.

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.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Publicité

Article 194/2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 30, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis. Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux. Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

- § 1. Le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :
- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
 - 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
 - 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.
- § 2. Les dispositions du chapitre Ier et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.
- § 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.
- § 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée. La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.
- § 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Recours au Gouvernement

Article 169 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué ou, en cas d'absence de décision du fonctionnaire délégué, dans les trente jours à compter de l'expiration du délai visé à l'article 164, alinéa 5. Ce recours est envoyé, par lettre recommandée à la poste, au Collège d'urbanisme qui en adresse copie au collège des bourgmestre et échevins et au Gouvernement dans les cinq jours de sa réception.

Article 170 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Dans les trente jours de sa notification, le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement contre le permis délivré par le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 164, lorsque cette décision consacre une dérogation visée à l'article 155, § 2, alinéa 1er en l'absence de proposition motivée du collège. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Il est adressé, en même temps, par lettre recommandée au Collège d'urbanisme, au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Article 171 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

- § 1er. Le Collège d'urbanisme remet son avis au Gouvernement dans les soixante jours de l'envoi du recours. Le Collège en adresse simultanément copie aux parties. A défaut d'avis émis dans ce délai, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.
- § 2. Le délai visé au paragraphe 1er est prolongé :
- 1° de trente jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ou à l'avis d'administrations ou d'instances;
 - 2° de soixante jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis d'administrations ou d'instances;
- Dans les hypothèses visées à l'alinéa 1er, 1° et 2°, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.
- § 3. A leur demande, le Collège d'urbanisme procède à l'audition des parties. La demande d'audition est formulée dans le recours ou, lorsqu'elle est formée par l'autorité qui a délivré l'acte attaqué, dans les cinq jours de la réception de la copie du recours. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont également invitées à comparaître. Dans ce cas, le délai visé au paragraphe 1er est prolongé de quinze jours. Le Gouvernement ou son représentant peut assister à l'audition.
- § 4. Le Gouvernement peut arrêter les modalités et délais d'échange des arguments écrits des parties.

Article 172 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les trente jours de l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme ou, à défaut d'avis, de l'expiration du délai d'avis.

Article 173 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 172, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire délégué mettent le Gouvernement en demeure, ils en adressent simultanément copie au demandeur en permis. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets. Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée. Dans le cas visé à l'article 164, alinéa 5, le permis est réputé refusé.

Article 173/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qu'impliquait le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.

Article 174 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis. Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins. Les décisions du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis émis par le Collège d'urbanisme.