



**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE SCHAERBEEK**

Formulaire 002

Nos références : permis
d'urbanisme/2014/501=046/035
Annexes : 2 plans + rapport S.I.

RECOMMANDE

Monsieur NYST Guillaume
SANDSTONE S.P.R.L.
Val des Bécasses, 8
1150 Bruxelles

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS.

Vu la demande introduite par la **sprl SANDSTONE, c/o Monsieur Guillaume NYST** ;

Relative à un bien sis **Avenue Chazal 35**,

et tendant à : **sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce + 3 logements) et un arrière-bâtiment (1 logement), ajouter 2 logements par le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement et par l'aménagement d'un logement sous les combles, construire une annexe au 3^e étage, rehausser un mur mitoyen, effectuer des travaux structurels, aménager une terrasse sur la toiture plate au 3^e étage, effectuer des modifications à la façade avant (porte, châssis et entrée cochère).**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **4 février 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^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 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 ;

Vu que le bien se situe en **zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** du Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **11/02/2015 au 25/02/2015** et qu'une réclamation écrite a été introduite, relevant la remarque suivante :

- *le rehaussement d'un mur sur l'annexe va tout à fait priver de soleil l'immeuble voisin et l'enclaver un peu plus, ce qui va fortement diminuer la valeur de ce bien.*

Que le Collège en a délibéré ;

Vu l'avis conforme de la commission de concertation du **12 mars 2015** libellé comme suit :

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce + 3 logements) et un arrière-bâtiment (1 logement) :

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce + 3 logements) et un arrière-bâtiment (1 logement) :
 - Affecter le rez commercial en un logement en dérogation au RRU et au RCU titre II art.10 (éclairage insuffisant dans la chambre) ;
 - Aménager un logement supplémentaire dans les combles en dérogation au RRU titre II art. 3 et art.17 et au RCU titre II art. 3 et art.13 (accès peu aisé du local vélos/poussettes) ;
 - Construire une annexe au 3^{ème} étage en dérogation au RRU, titre I, art.4 ;
 - Aménager une terrasse sur une toiture plate au 3^{ème} étage et rehausser le mur mitoyen de gauche, en dérogation au RCU, titre I, art. 9 et au RRU, titre I, art.4 ;
 - Remplacer la porte d'entrée en bois d'origine par une porte d'entrée en PVC en grande partie vitrée ;
 - Supprimer la vitrine commerciale et la remplacer par un châssis avec des divisions verticales ;
 - Remplacer les châssis en bois cintrés des étages par des châssis en PVC sans cintrage ;
 - Construire deux lucarnes en toiture en dérogation au RCU, titre I, art.12 ;
- 2) Vu le permis d'urbanisme du 19 mai 1998 qui autorise la rehausse de l'annexe du rez-de-chaussée et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de celle-ci ;
- 3) Vu le procès-verbal du 20 juin 2012 ;
- 4) Considérant que la chambre du logement du rez-de-chaussée présente un déficit en terme d'éclairage naturel et qu'il y a lieu d'agrandir la fenêtre latérale de manière à se conformer à l'article 10 du titre II du RRU et du RCU ;
- 5) Considérant que l'annexe du 3^{ème} étage dépasse de plus de 3 mètres la profondeur du profil de l'immeuble voisin de gauche, ce qui constitue une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU mais que cette annexe, du fait qu'elle est implantée en retrait de l'immeuble de gauche, n'aura pas d'impact significatif sur cette parcelle voisine et que la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU peut être autorisée ;
- 6) Considérant que la terrasse aménagée au 3^{ème} étage nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche, que cette rehausse dépasse de plus de 3m la profondeur de l'immeuble voisin de gauche, que de ce fait, elle déroge au RCU, titre I, art. 9 et au RRU, titre I, art.4 ; que cette rehausse aura un impact sur l'ensoleillement de la façade arrière de l'immeuble de gauche et qu'il y a donc lieu de se conformer à ces articles en limitant la profondeur de la rehausse ainsi que l'occupation de la terrasse à 3 mètres ;
- 7) Considérant que la salle de bain aménagée dans l'annexe du 3^{ème} étage présente des dimensions qui ne permettent pas une utilisation confortable de celle-ci ;
- 8) Considérant que la superficie du séjour du nouveau logement situé dans les combles est insuffisante, que l'espace cuisine ainsi que la salle de douche sont peu qualitatifs et que les dérogations au RRU titre II art. 3 et au RCU titre II art. 3 ne peuvent être autorisées ;
- 9) Considérant qu'au vu des problèmes d'habitabilité du logement existant situé au 3^{ème} étage et du nouveau logement aménagé sous les combles, il convient de réunir ces deux logements en un duplex et de modifier la disposition des locaux en conséquence en aménageant la salle de bain à la place de la salle de douche et cuisine situées sous les combles, de supprimer le séjour situé sous combles et remplacer celui-ci par une chambre ;
- 10) Considérant que le local vélo est peu accessible puisqu'il est aménagé au sous-sol mais que néanmoins, l'entrée cochère faisant office de hall d'entrée est suffisamment grande que pour y entreposer des vélos et voitures d'enfants et que de ce fait, les dérogations au RRU titre II art.17 et au RCU titre II art.13 peuvent être autorisées ;
- 11) Considérant que l'entrée cochère proposée s'accorde aux caractéristiques esthétiques de l'immeuble ;
- 12) Considérant que les châssis existants en bois cintrés des étages ont été remplacés par des châssis en PVC sans cintrage, ce qui nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de rétablir des châssis cintrés ;
- 13) Considérant que les lucarnes en façade avant ont été implantées sans cohérence par rapport à l'alignement des baies de la façade avant, ce qui constitue une dérogation au RCU, titre I, art.12, que cette dérogation ne peut être acceptée ;
- 14) Considérant qu'afin de se conformer à normes relatives à la performance énergétique des bâtiments, les châssis au rez-de-chaussée doivent être munis d'une grille de ventilation invisible, que cette grille engendre une surépaisseur qu'il y a lieu de rattraper sur les châssis ou porte d'entrée n'en disposant pas ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- agrandir la fenêtre latérale de la chambre du rez-de-chaussée ;

- limiter à 3 mètres la profondeur de la terrasse du 3ème étage ainsi que la rehausse du mur mitoyen;
- réunir le logement du 3ème étage et le logement sous combles en un duplex et modifier la disposition des locaux en conséquence, en privilégiant le placement d'un escalier intérieur qui garantit le maintien des qualités patrimoniales de la cage d'escalier;
- rétablir des châssis en bois cintrés aux étages, avec allège aux portes-fenêtres ;
- supprimer les lucarnes en façade avant et les remplacer par des velux;
- prévoir pour les châssis au rez-de-chaussée une grille de ventilation invisible et rattraper la surépaisseur engendrée par cette grille sur les châssis ou porte d'entrée n'en disposant pas;

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 à l'art.17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre II Art. 13 - Local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants
- dérogation à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur de la construction)

Vu qu'en vertu de l'Article 126 § 6 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le fonctionnaire délégué est présumé favorable si, dans les huit jours de la réception de la transmission des documents visés à l'Art. 126, §1^{er}, alinéa 2, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai de quarante-cinq jours prévu aux art. 153 § 1^{er} et 155 § 2 ;

Vu que le fonctionnaire délégué n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis motivé dans les 8 jours, que son avis est donc présumé favorable et que par conséquent l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestre et Echevins du 24 mars 2015 ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

ARRETE

Article 1er.- Le permis est délivré à la sprl SANDSTONE, c/o Monsieur Guillaume NYST pour les motifs indiqués dans l'avis conforme reproduit ci-dessus de la Commission de Concertation du 12/03/2015 et pour le motif suivant : *des plans modificatifs conformes ont été introduits en date du 10/04/2014.*

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

- Respecter les prescriptions du Service Incendie contenues dans le rapport du 8/12/2014; Réf: A.2002.1729/8/APB/dl 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);

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.

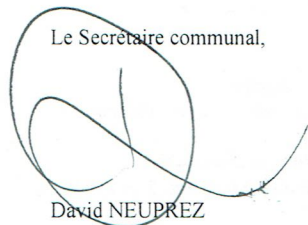
Art.6.- Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 28 avril 2015

Pour expédition conforme :

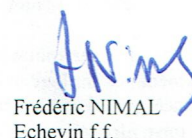
Par le Collège :

Le Secrétaire communal,



David NEUPREZ

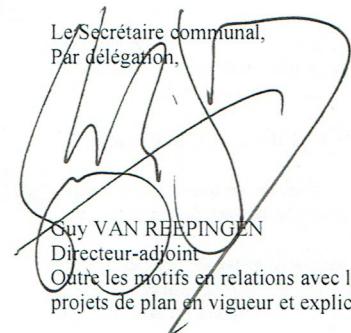
Le Bourgmestre,
Par délégation,



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,



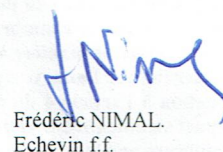
Guy VAN REEPINGEN
Directeur-adjoint

Par le Collège



Le 12/6/15

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.