

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38589

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/10/2023

### 5. Dossier PU-38589 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Esmael El Jaadari</b>
<u>LIEU</u>	<b>AVENUE FRANÇOIS SEBRECHTS 1</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation, as built, de l'augmentation du nombre de logement de 12 à 13, d'un volume technique en toiture
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation à prédominance résidentielle - Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir 34 délivré le 23/08/1968.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/09/2023 au 10/10/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIF D'ENQUETE</u>	- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;  
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu 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 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;  
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par représentée par Monsieur Esmael El Jaadari pour la régularisation, as built, de l'augmentation du nombre de logement de 12 à 13, d'un volume technique en toiture, **Avenue François Sebrechts 1** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/09/2023 au 10/10/2023** et à l'avis de la commission de concertation du **17/10/2023** pour les motifs suivants :

- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- Art. 10 du Titre II (éclairage naturel)
- Art. 16, 17 et 18 du Titre II (locaux communs)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 14/09/2023 ;

Vu le permis PU-31862bis délivré en date du 03/08/1990 pour la construction d'un immeuble résidentiel à 3 étages + un 4<sup>ème</sup> étage duplex sous toiture à versants + 2 magasins au rdc ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du permis de lotir (PL) 34 délivré le 23/08/1968 ;

Considérant que la situation légale du bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport en R+3+T reprenant un rez-de-chaussée commercial (2 commerces) et 12 unités de logements aux étages, ainsi qu'un sous-sol comportant des caves et des parkings pour les logements ; que l'ensemble représente une superficie hors-sol de 1920 m2 pour une parcelle de 431,4m2 ;

Considérant que le demandeur a pour but de régulariser l'augmentation du nombre de logement du bâtiment et la présence du volume technique en toiture en façade rue, avenue François Sebrechts 1 ; qu'en situation existante le bâtiment reprend 1 logement en plus qu'en situation légale soit 13 logements au total ; que le logement duplex à 4 chambres du R+3/R+4 initialement proposé en situation légale a été aménagé en 2 logements duplex à 3 chambres ; que la surface nette éclairante de 2 chambres est inférieure à la surface réglementaire et déroge dès lors à l'art.10 du Titre I du RRU (chambre 1 de l'appartement de droite du R+4 + chambre 2 de l'appartement de gauche du R+5) ; que cette modification par rapport à la situation légale ne nuit pas au bon aménagement des lieux et permet d'offrir 1 grand logement 3 chambres en plus dans l'immeuble, ce qui est positif ; que l'immeuble est doté de 13 places de parking et répond dès lors aux normes réglementaires en terme de stationnement ; qu'il n'y a pas de locaux communs (poubelles, vélos ou rangements) dans l'immeuble et que cela déroge à l'art.16,17 et 18 du RRU , mais que l'ensemble de ces aménagements ont été réalisés lors de la construction du bâtiment (1990) ; que la régularisation du passage de 12 à 13 logements dans l'immeuble est dès lors acceptable ; que les dérogations à l'art.10, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU sont dès lors acceptables ;

Considérant que le volume technique de l'ascenseur, non visible en situation légale, est visible en toiture dans la situation existante ; qu'il est situé à moins de 4 mètres du nu de la façade sur rue et que ses matériaux diffèrent de ceux de la façade sur rue ; que pour ces 2 raisons il déroge au permis de lotir PL-34bis ; que néanmoins ces modifications remontent à la date de construction de l'immeuble et ne portent pas préjudice à l'esthétique du bâtiment ou à son intégration dans le paysage urbain ; que la régularisation du volume technique en toiture est dès lors acceptable ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente encore à recevoir

*Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre II, art. 10 – éclairage naturel*

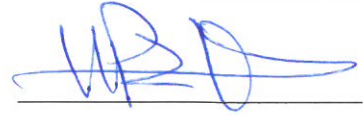
*Titre II, art. 16, 17 et 18 – locaux communs (local vélo, locaux poubelles et local de rangement)*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

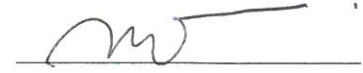
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



