

**13. Dossier PU-37186 - jb**DEMANDEUR**Monsieur et Madame François - Hélène GUIDO - RIBOURDOUILLE**LIEU**AVENUE FRANÇOIS SEBRECHTS DE 57 À 61**OBJETla régularisation de la suppression de 4 logements de 1 chambre (60m<sup>2</sup>) pour la création de 1 appartement de 1 chambre de 120m<sup>2</sup> au n°57, d'un appartement de 2 chambres de 120m<sup>2</sup> au n°61 et de l'extension des terrasses jusqu'aux façades avant et arrière (de 61 à 59 logements au total)ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation à prédominance résidentielle
- Dans le périmètre du Permis de lotir 53 « Quartier Bénès » approuvé le 26/06/1975
- Dans le périmètre du Permis de lotir 53bis « Quartier Bénès » approuvé le 19/12/1980 du 29/05/2018 au 12/06/2018 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

ENQUETEMOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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 ;

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 10 juillet 1997 ;

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur François GUIDO et Madame Hélène RIBOURDOUILLE pour la régularisation de la suppression de 4 logements de 1 chambre (60m<sup>2</sup>) pour la création de 1 appartement de 1 chambre de 120m<sup>2</sup> au n°57, d'un appartement de 2 chambres de 120m<sup>2</sup> au n°61 et de l'extension des terrasses jusqu'aux façades avant et arrière (de 61 à 59 logements au total), **Avenue François Sebrechts de 57 à 61** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/05/2018 au 12/06/2018** pour les motifs suivants :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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

Considérant que **0 courrier(s) de remarques dont 0 demande(s) d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 11/04/2018 ;

Vu le permis PU-32228 ter délivré le 02/10/1998 pour la construction de 2 immeubles à appartements de 7 étages + étage technique avec 3 surfaces commerciales au rez (garages en sous-sol) [n°59-61] ;

Vu le permis mixte PU-32839 délivré le 13/3/2000 pour construction d'un immeuble de 17 appartements (rez+7+technique) [n°57] ;

Vu le permis PU-33005 délivré le 06/02/2004 pour la régularisation de la création de parking sous la zone de recul ;

Vu le refus du PU-35600 prononcé en date du 31/01/2013 pour le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en cabinet dentaire (181 m<sup>2</sup>) [n°57] ;

Vu le permis PU-35836 délivré le 12/06/2013 pour le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en cabinet dentaire (181 m<sup>2</sup>) [n°57] ;

Vu le permis PU-36040 délivré le 14/04/2014 pour la régularisation du changement d'affectation d'un espace commercial en bureaux au niveau du rez-de-chaussée d'un immeuble ainsi que le réaménagement d'intérieur ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du Permis de Lotir 53 « Quartie Bénès » approuvé le 26/06/1975, du Permis de Lotir 53-bis « Quartier Bénès » approuvé le 19/12/1980 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation du rassemblement de 2 appartements 1 chambre en 2 grands logements ; que cet aspect du projet contribue à améliorer la mixité de l'immeuble en proposant de grands logements (1 unité 2 ch + bureau de 120 m<sup>2</sup> au n°57 et une unité 3 chambres de 120m<sup>2</sup> au numéro 61) ; que les derniers étages d'immeuble se prêtent à ce type de logement ; que les logements respectent le Titre II du RRU ; que la régularisation du rassemblement de 4 unités de logement en 2 unités plus spacieuses est acceptable ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation de l'élargissement des terrasses prévu en recul de +/- 1,9 mètre en façade avant et de 1 mètre en façade arrière au Permis de lotir 53 et 53-bis, ainsi que sur la rehausse des façades avant et arrière par des garde-corps ; que la hauteur des garde-corps dépasse les hauteurs de corniche de 1.2 mètres soit la hauteur du garde-corps (hauteur fixée à 22.9 mètres au n°61 et de 19.9 mètres au n°57) autorisées par le permis de lotir 53 et 53-bis ;

Considérant que l'ajout de garde-corps en façade avant déroge à l'article 5 du Titre I du RRU (dépassement de plus de 3 mètres de la hauteur de corniche du n°53 (référence la plus basse) et à l'article 10 du Titre I du RRU en proposant des terrasses sur plus de 2/3 de la façade) ;

Considérant que la profondeur des terrasses projetées dépasse la profondeur de l'immeuble le plus profond, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de l'extension des parois de séparation mitoyenne (+/- 2 mètres de hauteur) jusqu'au front de façade avant et arrière, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU (dépassement du profil mitoyen le plus bas de plus de 3 mètres entre le n°53 et 57) ;

Considérant que toutes ces modifications datent de l'époque de la construction des immeubles et ont été exécutées selon les règles de l'art ; que les modifications ne portent pas atteinte au style architectural de l'immeuble ; qu'il s'agit de constructions légères ; que l'impact depuis la rue est limité ;

Considérant que les modifications ne dérogent pas à une donnée essentielle des lotissements 53 et 53-bis ; que leur régularisation est dès lors envisageable ; que toutefois, ces modifications ne peuvent entraîner de nuisances par rapport aux voisins ; qu'il y a dès lors lieu de respecter le droit des tiers en matière de vue directe ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

#### Article 1

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE** sur le projet à condition de mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/04/2018 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

#### Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Respecter le droit des tiers en matière de vue directe

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

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

*Titre I, art. 4 – profondeur*

*Titre I, art. 5 – hauteur de la façade*

*Titre I, art. 6 – hauteur*

*Titre I, art. 10 – terrasses/oriels*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

A.A.T.L.

A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

The block contains two handwritten signatures. The top signature is in black ink and appears to be 'Van den Bruyck'. The bottom signature is in blue ink and is less legible, possibly 'Djash'.