

14. Dossier PU-37240 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Nadim ATMAJA
<u>LIEU</u>	RUE COURTOIS 35
<u>OBJET</u>	la construction d'une toiture à versants sur un immeuble de rapport pour l'aménagement d'un nouveau logement de 3 chambres (5 logements au total)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone de forte mixité - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement – PPAS Léopold II C (34)
<u>ENQUETE</u>	du 29/05/2018 au 12/06/2018 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) - application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 Nadim ATMAJA pour la construction d'une toiture à versants sur un immeuble de rapport pour l'aménagement d'un nouveau logement de 3 chambres (5 logements au total), **Rue Courtois 35** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/05/2018 au 12/06/2018** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 15/03/2018 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-34282, délivré en date du 04/06/2008, pour la rénovation lourde d'un dépôt en 4 logements, la construction de nouveaux étages supplémentaires et la création de nouvelles façades ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.740.13) daté du 27/05/2013 portant sur le non-respect du permis d'urbanisme PU-34282 et l'augmentation du nombre de logements (de 4 à 10 unités) ;

Vu le refus d'urbanisme PU-35881, délivré en date du 12/03/2014, pour la régularisation de l'augmentation du nombre de logements d'un immeuble (de 4 à 7 unités), le placement d'une cabine technique sur la toiture et l'augmentation du nombre de parkings à 7 suite au PV.U.740.13 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-36106, délivré en date du 21/10/2014, pour la régularisation du réaménagement des 4 logements dans un immeuble, l'extension du logement du 1er étage en façade arrière, le rehaussement du mur de jardin mitoyen, la prolongation des balcons de la façade arrière jusqu'à 87cm de la limite mitoyenne, le placement d'une cabine technique d'ascenseur sur le toit, suite au PV.U.740.13 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.968.18) daté du 07/06/2018 portant sur le non-respect du permis d'urbanisme PU-36106 (vues directes, toiture végétale, mur mitoyen, ascenseur), l'augmentation du nombre de logements (de 4 à 10 unités) et le changement de destination du garage en entrepôt ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II C (34), approuvé en date du 23/01/1992 ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une toiture à versants sur un immeuble de rapport pour l'aménagement d'un nouveau logement de 3 chambres (5 logements au total) ;

Considérant que le bâtiment existant se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée légalement affecté à du parking et des locaux communs, de 4 étages occupés chacun par un logement de 4 ou 5 chambres et d'un sous-sol ; que l'ensemble représente une surface habitable de +/- 660m² hors sous-sol et rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet actuel vise à une rehausse du bâtiment pour l'ajout d'une toiture à versants sur le volume existant ; que le bien se situe dans le PPAS Léopold II C (34) qui préconise, pour la parcelle, un gabarit de 16m à la corniche et une toiture diversifiée (plate ou à double pentes) ;

Considérant que les plans présentent finalement une hauteur d'acrotère exécutée à 16m91 et que celle-ci dépasse donc le gabarit autorisé et ses tolérances ; que la toiture proposée déroge aussi, par sa hauteur et son alignement de faitage, aux prescriptions ; que la lucarne arrière ne respecte pas non plus le recul de 1m par rapport à la limite parcellaire et que le projet ne s'accorde dès lors pas au PPAS en vigueur ;

Considérant que cette même lucarne et la toiture en général dépassent également, en dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU, ses deux voisins directs ; que ceux-ci peuvent être considérés comme anormalement bas mais que le bâtiment actuel s'impose aussi comme l'un des plus hauts de la rue ; que l'ajout d'une toiture accentuera encore davantage cette différence de gabarit ;

Considérant que cette nouvelle toiture est destinée à l'aménagement d'un nouvel appartement duplex de +/-250m² ; qu'il s'organise autour de 3 chambres très spacieuses ; que les logements 100% sous combles ne sont jamais favorisés mais que l'architecte propose la construction des lucarnes pour palier le problème des vues droites ; que celles-ci participent encore à une augmentation du volume qui devient, pour la rue et son contexte urbanistique, trop imposant ;

Considérant que le procès-verbal révèle une utilisation illicite des étages +2/+3/+4 par 3 familles chacun ; que celle-ci porte le nombre d'unité de logements à 10 dans l'immeuble (au lieu de 4) ; que le demandeur déclare en séance avoir difficile à louer de grands appartements ; que la nouvelle demande propose toutefois une nouvelle unité de 3 chambres, s'étendant sur plus de 200m² ; qu'elle ne semble dès lors pas très réaliste, ni cohérente ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire au 5^e étage dans un bâtiment neuf nécessite un accès par ascenseur ; que celui-ci est bien repris sur les plans mais que la visite sur place a révélé une non-exécution de l'élément technique ; que le permis PU-36106 n'apparaît dès lors pas abouti et que sa cage ne permet pas, aujourd'hui, de desservir le niveau de la toiture ;

Considérant que le projet revoit également le réaménagement du rez-de-chaussée ; que la surface de parking est diminuée pour une extension, moyennant un percement du mur mitoyen, de l'entrepôt voisin (n°33) ; que le procès-verbal laisse apparaître, de fait, une utilisation complète de l'espace pour du stockage de vêtements et donc une impossibilité de parking ; que l'affectation de stockage n'existe plus au PRAS pour la zone qui nous concerne et que le développement de nouvelles surfaces d'entrepôt n'est dès lors plus envisageable ;

Considérant aussi que, des 5 nouveaux emplacements voiture repris sur le restant du plan, 3 paraissent impraticables ; que cela ne répond pas à l'art.6 du Titre VIII du RRU ;

Considérant que la disposition des locaux communs a également été revue sur les plans proposés ; que le local poubelles n'apparaît plus assez grand pour une utilisation réaliste par 4 ou 5 logements ;

Considérant ensuite que les plans présentés en situation existante ne correspondent pas au PU-36106 et que le dossier n'apparaît dès lors pas très cohérent à l'analyse ;

Considérant que le procès-verbal du 07/06/2018 dévoile un non-respect important du PU-36106 et une utilisation irrégulière du bien ; que le demandeur a déjà fait l'objet d'un PV d'infraction, suivi d'un dossier de régularisation, pour les mêmes manquements ; qu'aucun projet de développement ne pourra, urbanistiquement, être étudié ou envisagé pour le bien dans cette situation ;

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

Article 1

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

DELEGUES

SIGNATURES

A.A.T.L.

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

SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

Considérant que la demande porte sur la construction d'une toiture à versants sur un immeuble de rapport pour l'aménagement d'un nouveau logement de 3 chambres (5 logements au total) ;

Considérant que le bâtiment existant se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée légalement affecté à du parking et des locaux communs, de 4 étages occupés chacun par un logement de 4 ou 5 chambres et d'un sous-sol ; que l'ensemble représente une surface habitable de +/- 660m² hors sous-sol et rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet actuel vise à une rehausse du bâtiment pour l'ajout d'une toiture à versants sur le volume existant ; que le bien se situe dans le PPAS Léopold II C (34) qui préconise, pour la parcelle, un gabarit de 16m à la corniche et une toiture diversifiée (plate ou à double pentes) ;

Considérant que les plans présentent finalement une hauteur d'acrotère exécutée à 16m91 et que celle-ci dépasse donc le gabarit autorisé et ses tolérances ; que la toiture proposée déroge aussi, par sa hauteur et son alignement de faitage, aux prescriptions ; que la lucarne arrière ne respecte pas non plus le recul de 1m par rapport à la limite parcellaire et que le projet ne s'accorde dès lors pas au PPAS en vigueur ;

Considérant que cette même lucarne et la toiture en général dépassent également, en dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU, ses deux voisins directs ; que ceux-ci peuvent être considérés comme anormalement bas mais que le bâtiment actuel s'impose aussi comme l'un des plus hauts de la rue ; que l'ajout d'une toiture accentuera encore davantage cette différence de gabarit ;

Considérant que cette nouvelle toiture est destinée à l'aménagement d'un nouvel appartement duplex de +/-250m² ; qu'il s'organise autour de 3 chambres très spacieuses ; que les logements 100% sous combles ne sont jamais favorisés mais que l'architecte propose la construction des lucarnes pour pallier le problème des vues droites ; que celles-ci participent encore à une augmentation du volume qui devient, pour la rue et son contexte urbanistique, trop imposant ;

Considérant que le procès-verbal révèle une utilisation illicite des étages +2/+3/+4 par 3 familles chacun ; que celle-ci porte le nombre d'unité de logements à 10 dans l'immeuble (au lieu de 4) ; que le demandeur déclare en séance avoir difficile à louer de grands appartements ; que la nouvelle demande propose toutefois une nouvelle unité de 3 chambres, s'étendant sur plus de 200m² ; qu'elle ne semble dès lors pas très réaliste, ni cohérente ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire au 5^e étage dans un bâtiment neuf nécessite un accès par ascenseur ; que celui-ci est bien repris sur les plans mais que la visite sur place a révélé une non-exécution de l'élément technique ; que le permis PU-36106 n'apparaît dès lors pas abouti et que sa cage ne permet pas, aujourd'hui, de desservir le niveau de la toiture ;

Considérant que le projet revoit également le réaménagement du rez-de-chaussée ; que la surface de parking est diminuée pour une extension, moyennant un percement du mur mitoyen, de l'entrepôt voisin (n°33) ; que le procès-verbal laisse apparaître, de fait, une utilisation complète de l'espace pour du stockage de vêtements et donc une impossibilité de parking ; que l'affectation de stockage n'existe plus au PRAS pour la zone qui nous concerne et que le développement de nouvelles surfaces d'entrepôt n'est dès lors plus envisageable ;

Considérant aussi que, des 5 nouveaux emplacements voiture repris sur le restant du plan, 3 paraissent impraticables ; que cela ne répond pas à l'art.6 du Titre VIII du RRU ;

Considérant que la disposition des locaux communs a également été revue sur les plans proposés ; que le local poubelles n'apparaît plus assez grand pour une utilisation réaliste par 4 ou 5 logements ;

Considérant ensuite que les plans présentés en situation existante ne correspondent pas au PU-36106 et que le dossier n'apparaît dès lors pas très cohérent à l'analyse ;

Considérant que le procès-verbal du 07/06/2018 dévoile un non-respect important du PU-36106 et une utilisation irrégulière du bien ; que le demandeur a déjà fait l'objet d'un PV d'infraction, suivi d'un dossier de régularisation, pour les mêmes manquements ; qu'aucun projet de développement ne pourra, urbanistiquement, être étudié ou envisagé pour le bien dans cette situation ;

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

Article 1

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

DELEGUES

A.A.T.L.

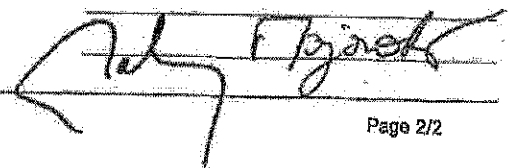
A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

Considérant que la demande porte sur la construction d'une toiture à versants sur un Immeuble de rapport pour l'aménagement d'un nouveau logement de 3 chambres (5 logements au total) ;

Considérant que le bâtiment existant se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée légalement affecté à du parking et des locaux communs, de 4 étages occupés chacun par un logement de 4 ou 5 chambres et d'un sous-sol ; que l'ensemble représente une surface habitable de +/- 660m² hors sous-sol et rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet actuel vise à une rehausse du bâtiment pour l'ajout d'une toiture à versants sur le volume existant ; que le bien se situe dans le PPAS Léopold II C (34) qui préconise, pour la parcelle, un gabarit de 16m à la corniche et une toiture diversifiée (plate ou à double pentes) ;

Considérant que les plans présentent finalement une hauteur d'acrotère exécutée à 16m91 et que celle-ci dépasse donc le gabarit autorisé et ses tolérances ; que la toiture proposée déroge aussi, par sa hauteur et son alignement de faitage, aux prescriptions ; que la lucarne arrière ne respecte pas non plus le recul de 1m par rapport à la limite parcellaire et que le projet ne s'accorde dès lors pas au PPAS en vigueur ;

Considérant que cette même lucarne et la toiture en général dépassent également, en dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU, ses deux voisins directs ; que ceux-ci peuvent être considérés comme anormalement bas mais que le bâtiment actuel s'impose aussi comme l'un des plus hauts de la rue ; que l'ajout d'une toiture accentuera encore davantage cette différence de gabarit ;

Considérant que cette nouvelle toiture est destinée à l'aménagement d'un nouvel appartement duplex de +/-250m² ; qu'il s'organise autour de 3 chambres très spacieuses ; que les logements 100% sous combles ne sont jamais favorisés mais que l'architecte propose la construction des lucarnes pour pallier le problème des vues droites ; que celles-ci participent encore à une augmentation du volume qui devient, pour la rue et son contexte urbanistique, trop imposant ;

Considérant que le procès-verbal révèle une utilisation illicite des étages +2/+3/+4 par 3 familles chacun ; que celle-ci porte le nombre d'unité de logements à 10 dans l'immeuble (au lieu de 4) ; que le demandeur déclare en séance avoir difficile à louer de grands appartements ; que la nouvelle demande propose toutefois une nouvelle unité de 3 chambres, s'étendant sur plus de 200m² ; qu'elle ne semble dès lors pas très réaliste, ni cohérente ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire au 5^e étage dans un bâtiment neuf nécessite un accès par ascenseur ; que celui-ci est bien repris sur les plans mais que la visite sur place a révélé une non-exécution de l'élément technique ; que le permis PU-36106 n'apparaît dès lors pas abouti et que sa cage ne permet pas, aujourd'hui, de desservir le niveau de la toiture ;

Considérant que le projet revoit également le réaménagement du rez-de-chaussée ; que la surface de parking est diminuée pour une extension, moyennant un percement du mur mitoyen, de l'entrepôt voisin (n°33) ; que le procès-verbal laisse apparaître, de fait, une utilisation complète de l'espace pour du stockage de vêtements et donc une impossibilité de parking ; que l'affectation de stockage n'existe plus au PRAS pour la zone qui nous concerne et que le développement de nouvelles surfaces d'entrepôt n'est dès lors plus envisageable ;

Considérant aussi que, des 5 nouveaux emplacements voiture repris sur le restant du plan, 3 paraissent impraticables ; que cela ne répond pas à l'art.6 du Titre VIII du RRU ;

Considérant que la disposition des locaux communs a également été revue sur les plans proposés ; que le local poubelles n'apparaît plus assez grand pour une utilisation réaliste par 4 ou 5 logements ;

Considérant ensuite que les plans présentés en situation existante ne correspondent pas au PU-36106 et que le dossier n'apparaît dès lors pas très cohérent à l'analyse ;

Considérant que le procès-verbal du 07/06/2018 dévoile un non-respect important du PU-36106 et une utilisation irrégulière du bien ; que le demandeur a déjà fait l'objet d'un PV d'infraction, suivi d'un dossier de régularisation, pour les mêmes manquements ; qu'aucun projet de développement ne pourra, urbanistiquement, être étudié ou envisagé pour le bien dans cette situation ;

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

Article 1

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

DELEGUES

A.A.T.L.

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

SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

