

RECOMMANDE

Région de Bruxelles Capitale
Commune de SCHAERBEEK
Formulaire 020

Nos références: B/2011/234=226/088-090-092

Annexes: 6 plans

Monsieur CHAMI Rachid
 QUEEN'S LANE PROPERTIES S.A.
 avenue Nellie Melba, 28
 1070 Bruxelles

PERMIS DE LOTIR

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par **S.A. QUEEN'S LANE PROPERTIES, c/o Monsieur Rachid CHAMI** relative au lotissement d'un bien sis à Schaerbeek, **Avenue de la Reine de 88 à 90 - Rue Gaucheret de 186 à 198 - Rue Destouvelles de 9 à 19** ; cadastré section **E 1^{ère} division n°37g5, 37f5, 37p5, 36x26, 36f25, 36g25, 36z18, 36p25**.

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **2/09/2011** ;

Vu l'ordonnance du 14 mai 2009 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 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

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 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 19/09/2011 au 03/10/2011** pour les motifs suivants :

- 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)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du **21/10/2011**;

Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins du **08/11/2011** ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis le **16/12/2011** par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

1. **Considérant que le bien se situe en zone mixte, en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 le projet vise à lotir un terrain en deux lots;**
3. **Attendu que lors de l'enquête publique organisée du 19 septembre 2011 au 3 octobre 2011, aucune réclamation n'est parvenue à l'administration communale mais qu'une personne a été entendue;**
4. **Vu le permis mixte d'urbanisme et d'environnement délivré par la Commune en date du 11 mars 2008, visant à démolir 2 immeubles et entrepôts, rehausser l'immeuble existant, construire de nouveaux immeubles, supprimer des superficies de bureaux et réaménager 92 logements et 79 emplacements de parking avenue de la Reine, 88-92, rue Destouvelles, 9-19 et rue Gaucheret, 186-198;**
5. **Considérant que la première phase de ce permis correspondant au lot 1 est en cours de réalisation;**
6. **Considérant que ce projet tend à recomposer le tissu urbain dans les rues Gaucheret et Destouvelles et réintroduit la fonction logement dans cette vaste partie de l'îlot située en zone mixte;**
7. **Considérant que les gabarits proposés au lot 2 comportent un certain nombre de dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (constructions en sous-sols, hauteur des façades et des toitures);**
8. **Considérant cependant que la hauteur du bâtiment côté rue est dans la moyenne des gabarits environnants et correspond à la hauteur de corniche d'une des maisons;**
9. **Considérant que l'accès (voitures) aux emplacements de parking pour les différentes entités se fait uniquement par l'avenue de la Reine, ce qui évite l'engorgement des rues Destouvelles et Gaucheret;**
10. **Considérant que les gabarits proposés se calquent sur les gabarits autorisés dans le permis du 11 mars 2008, que ceux-ci sont donc déjà très détaillés et figent fortement le projet à réaliser;**
11. **Considérant que la prescription 2.1.4.3 prescrit que les zones de constructions enterrées sont recouvertes d'une épaisseur de minimum 0,40 m de terre arable, ce qui contrevient sans justification à l'article 7 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme qui impose une épaisseur de 0,60 m de terre arable;**
12. **Considérant que la prescription 3.1.1.1 indique que tous les rez-de-chaussée sont affectés à d'autres fonctions que le logement (bureaux, commerces, etc.), mais qu'il y a lieu de nuancer cette disposition en stipulant par exemple que l'ensemble du lot prévoit le maintien de minimum 15% d'activités autres que le logement;**
13. **Considérant que la prescription 3.1.4.2 impose en cas de modification des zones enterrées le maintien d'un nombre minimum de 60 emplacements de parking, mais que sans connaître précisément les affectations des étages ainsi que le nombre de logements à réaliser, il n'est pas judicieux de prévoir de prescriptions particulières sur cette question déjà régie par le Règlement Régional d'Urbanisme;**
14. **Considérant que la prescription 3.1.5 stipule que pour les fenêtres, il est fait usage de châssis en bois, en métal ou en PVC, alors que partout ailleurs dans la commune le matériau PVC est pros crit pour ses faibles qualités esthétiques et écologiques :**

AVIS FAVORABLE à condition de :

- revoir les prescriptions 2.1.4.3, 3.1.1.1, 3.1.4.2 et 3.1.5 suivant les modalités reprises ci-dessus.

Les dérogations au Titre I art.4, 5, 6 et 7 du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées.

(Références du dossier : 15/LAFD/406545).

ARRETE :

Art. 1^{er} : Le permis de lotir est délivré à **la S.A. QUEEN'S LANE PROPERTIES, c/o Monsieur Rachid CHAMI** pour les motifs suivants: le demandeur a introduit, en date du 20/12/2011, des plans modificatifs et des prescriptions littérales qui respectent l'avis conforme du Fonctionnaire délégué ainsi que l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Art. 2: Le présent permis de lotir ne dispense pas de l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalablement à la réalisation des actes et travaux prévus par ce permis, en ce compris les actes et travaux éventuels en voirie.

Art. 3: 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.

Délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins du **28/12/2011**

Pour expédition conforme :

Par le Collège :

Le secrétaire communal-adjoint,

Le Bourgmestre,
Par délégalion,

Marc DERO

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Cécile JODOGNE

Le

Le Secrétaire communal,
Par délégalion,

Par le Collège :

Le Bourgmestre,
Par délégalion,

Guy VAN REEPINGEN
Directeur adjoint

Cécile JODOGNE
Echevine