

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38307

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 12/07/2022

1. Dossier PU-38307 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Yakup Demir
<u>LIEU</u>	RUE DES FUCHSIAS 56 - 58
<u>OBJET</u>	le changement de destination d'un bureau (37m2) en logement au rez-de-chaussée
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation - Au sein du lotissement 33 approuvé le 19/02/1971
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 21/06/2022 au 05/07/2022 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE</u>	- application de l'art. 155 §2 du COBAT (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 Monsieur Yakup Demir pour le changement de destination d'un bureau (37m2) en logement au rez-de-chaussée, **Rue des Fuchsias 56 - 58** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 21/06/2022 au 05/07/2022** pour le motif suivant :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Permis de lotir 33, en ce qui concerne les châssis;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art. 3 (cave + surface), art.4 (hauteur sous plafond), art.16 à 18 (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 16/06/2021 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ainsi que dans les limites du lotissement 33, approuvé date du 19/02/1971 ;

Considérant que la situation légale correspond à un bureau de 37m2 situé au rez-de-chaussée d'un immeuble d'appartement ;

Considérant que la demande vise le changement de destination de ce bureau en logement ;

Considérant que le projet de logement, de type studio présente une surface annoncée en plan de 22.5m2 mais que déduction faite du couloir d'entrée, cette surface est ramenée à +/- 21.3m2 ; que le projet déroge à l'article 3 du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet ne dispose que d'une hauteur sous plafond de 2,45m, ce qui déroge à l'article 4 du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet ne bénéficie n'y de cave, ni de locaux communs, ce qui déroge aux articles 3,16,17,18 du Titre II du RRU ;

Considérant que ces dérogations au Titre II du RRU sont trop nombreuses et rendent le projet non acceptable ;

Considérant en outre, qu'il s'agit d'un logement mono-orienté dont la façade très ouverte sur l'extérieur n'est pas adaptée au logement ; qu'elle ne réunit en effet pas les conditions d'une intimité suffisante ; que ceci n'est pas acceptable ;

Considérant que la commune n'encourage pas la suppression d'activités économiques au rez-de-chaussée ; qu'il y a dès lors lieu de préserver un bureau à cet endroit ou d'y développer une autre activité professionnelle plus adaptée aux locaux ;

Considérant que le projet reprend des châssis neufs en bois ; que ceci déroge au lotissement 33 qui n'autorise que les châssis métalliques ; que cette demande de dérogation, non essentielle, est toutefois compréhensible vu que tous les châssis de l'immeuble sont en bois ;

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

DECIDE :

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

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE