

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38307

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/03/2023

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 – Permis de lotir 33 approuvé en le 15/12/1967
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 28/02/2023 au 14/03/2023 – 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 Monsieur Yakup Demir pour ART126 : le changement de destination d'un bureau (37m2) en logement au rez-de-chaussée modifiant la demande initiale portant sur le changement de destination d'un bureau (37m2) en logement au rez-de-chaussée, **Rue des Fuchsias 56 - 58** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures d'enquête publique du 21/06/2022 au 05/07/2022 et à l'avis de la commission de concertation du 12/07/2022 pour le motif suivant :

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

Considérant que la demande dérogeait, 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 l'avis défavorable de la commission de concertation du 12/07/2022 et dont la teneur suit :

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*

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 11/10/2022 ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections initiales suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du COBAT, l'objet de la demande initial portant sur le changement de destination d'un bureau (37m²) en logement au rez-de-chaussée est modifié en ART126: le changement de destination d'un bureau (37m²) en logement au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est soumise à enquête publique du 28/02/2023 au 14/03/2023 pour le motif suivant :

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

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art. 3 (cave), 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 l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 04/07/2022 ;

Considérant que le bien se situe en zones 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 demande porte toujours sur le changement de destination d'un bureau (37m2) en logement au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'aménagement intérieur diffère légèrement par rapport à la demande initiale de façon à ce que le séjour comptabilise 22,1m2 ; que la hauteur sous plafond est augmentée de 5 cm par rapport à la demande initiale, ce qui porte la hauteur à 2,50m ; que cette hauteur est toutefois partielle ; qu'une partie de l'espace de vie (près de 20%) est cependant sous 2,41m de hauteur, ce qui déroge à l'article 4 du Titre II du RRU ;

Considérant qu'en ceci, le projet ne tend pas non plus à répondre à l'article 3 du Titre II du RRU vu que la surface disponible n'est pas totalement fonctionnelle ;

Considérant que la superficie du local n'est dès lors pas adaptée au logement ;

Considérant, en outre, que le logement ne dispose pas de local de rangement privatif, ce qui déroge à l'article 3 du Titre II du RRU ;

Considérant que vu l'ajout d'un logement l'immeuble devrait comprendre des locaux communs, ce qui n'est pas le cas ; que le projet déroge aux articles 16 à 18 du Titre II du RRU ; que l'aménagement de ces locaux ne paraît pas possible au sein de cet immeuble ; qu'il n'est dès lors pas destiné à accueillir un logement supplémentaire ;

Considérant que la motivation de l'avis précédent reste valable en ce que le logement est mono-orienté et dispose d'une seule façade trop ouverte sur l'espace public bien qu'un seuil soit dessiné dans cette nouvelle version du projet pour intimiser un peu plus le logement ; que le logement ne bénéficie dès lors pas d'une intimité et d'une exposition favorable ;

Considérant que la commune insiste également par rapport à sa politique de préservation des activités économiques; que ce local est plus adapté à un bureau qu'à un logement ;

Considérant que les nouveaux châssis en bois dérogent au lotissement 33 qui prévoit des châssis métalliques pour cette parcelle ; que les châssis en bois s'harmonisent toutefois au reste de l'immeuble qui dispose de châssis en bois pour l'ensemble de ces baies à l'avant ;

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

