

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38395

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 30/05/2023

4. Dossier PU-38395 - jb

DEMANDEUR

environnement acoustics S.A. Monsieur André MASSON

LIEU

RUE DES FUCHSIAS 120

OBJET

la régularisation du changement de la destination de 2 logements en 1 bureau de 162m², d'un atelier avec bureau en dépôt, de la fermeture des terrasses arrières et de la modification des menuiseries de la façade avant dans un immeuble de rapport R+2+T.

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 09/05/2023 au 23/05/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 environnement acoustics S.A. représentée par Monsieur André MASSON pour la régularisation du changement de la destination de 2 logements en 1 bureau de 162m², d'un atelier avec bureau en dépôt, de la fermeture des terrasses arrières et de la modification des menuiseries de la façade avant dans un immeuble de rapport R+2+T, **Rue des Fuchsias 120**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 09/05/2023 au 23/05/2023** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 27/04/2023;

Vu les renseignements urbanistiques du 24/11/2016 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale reprend un immeuble R+2+T (rez-de-chaussée + 2 étages + toiture) affecté en atelier avec bureau au rez-de-chaussée et en 2 logements aux étages ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation de la fermeture des balcons ; qu'il est préférable de garder un extérieur à chaque niveau, aux étages, d'autant plus au vu de la destination légale des étages qui correspond à du logement ;

Considérant que la fermeture de ces balcons ne fait l'objet d'aucune justification ; que ces espaces sont également trop exigus que pour être utilisés comme espaces intérieurs supplémentaires ;

Considérant que la terrasse au 3^e étage est fermée par un volume de type véranda ; que ce volume dépasse le n°122 de près de 2,00m et le n°118 de +/- 5,50m ; que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU sans justification, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande porte, au rez-de-chaussé en la régularisation du changement de destination d'un atelier avec bureau en dépôt ; que cette activité n'est pas autorisée par le PRAS en zone d'habitation ; qu'elle n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant également que le changement de destination ne s'accompagne pas de mesures d'amélioration de l'intérieur d'îlot et de ses qualités végétales et paysagères ; que ceci ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS et n'est pas acceptable ;

Considérant qu'aux étages, la demande porte sur la régularisation du changement de la destination de 2 logements en 1 bureau de 162m² ; que cette demande déroge à la prescription 0.12 du PRAS et ne peut dès lors être acceptée ; qu'on ne peut, en effet, pas déroger au PRAS ;

Considérant que la demande porte sur la modification des menuiseries de la façade avant ;

Considérant que la situation à régulariser ne correspond pas à la situation projetée en plans ;

Considérant que la situation à régulariser est moins qualitative que la situation légale sur plusieurs points : premièrement les châssis d'origine étaient en bois, matériau plus esthétique et durable que le matériau à régulariser (du PVC), deuxièmement, la division, à régulariser, est moins harmonieuse que la division d'origine, troisièmement, la porte de garage, de type industriel, en PVC, ne correspond pas au style du bâtiment ; qu'enfin la porte d'entrée et la porte de garage ont perdu tout le cachet d'origine ; que tout ceci est fort regrettable ;

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



