

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38395

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/12/2023

### 1. Dossier PU-38395 - jb

DEMANDEUR

**environnement acoustics S.A. Monsieur André MASSON**

LIEU

**RUE DES FUCHSIAS 120**

OBJET

la régularisation du changement de destination, aux étage, de 2 logements en équipement (162m<sup>2</sup>), de la fermeture des terrasses arrières et la modification des châssis à l'avant

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 28/11/2023 au 12/12/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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)

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 ART126 : la régularisation du changement de destination, aux étage, de 2 logements en équipement (162m<sup>2</sup>), de la fermeture des terrasses arrières et la modification des châssis à l'avant modifiant la demande initiale portant sur la régularisation du changement de la destination de 2 logements en 1 bureau de 162m<sup>2</sup>, 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 initiale a été soumise à l'enquête publique du 9/5 au 23/5/23 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)
- 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)

Vu l'avis de la commission de concertation du 30/05/2023 portant sur « la régularisation du changement de la destination de 2 logements en 1 bureau de 162m<sup>2</sup>, 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 » et dont la teneur suit :

« *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<sup>e</sup> 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-chaussée 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'ilot 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 162m<sup>2</sup> ; 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 »*

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **13/09/2023** ;



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

Considérant que suite à introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du COBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « la régularisation du changement de destination, aux étages, de 2 logements en équipement (162m<sup>2</sup>), de la fermeture des terrasses arrières et la modification des châssis à l'avant »

Considérant que la nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/11/2023 au 12/12/2023** 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)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre IV : article 4 (accès), article 9 (couloir), article 10 (portes intérieures), article 11 (ascenseur), article 13 (WC) ;

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 16/11/2023 ;

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

Considérant que le projet de volumétrie ne diffère pas par rapport à la version initiale ; que le projet prévoit toujours la régularisation de fermeture des balcons ; que le volume au 3<sup>e</sup> étage déroge au Titre I, art.6 du RRU ; que ceci reste injustifié et non acceptable ; qu'il y a dès lors lieu conformément à l'avis de la commission de concertation du 30/05/2023 de rouvrir les balcons aux étages et de procéder à la suppression du volume de type véranda au 3<sup>e</sup> étage ;

Considérant, par rapport à la demande initiale, que le projet prévoit la régularisation d'un équipement (l'activité est une asbl d'aide à la jeunesse) et non de bureaux aux étages ; que la prescriptions 0.12 du PRAS autorise la suppression de logement pour la création d'équipement ;

Considérant que la structure existante de la bâtisse ne permet pas de répondre au Titre IV du RRU (PMR) ; qu'il est en effet impossible vu la largeur du bâtiment de disposer : d'ascenseur, de portes, de couloirs ou de WC adaptés ; que le projet déroge dès lors aux articles 4,9,10,11 et 13 du Titre IV du RRU ; que ceci est regrettable pour un équipement ; qu'il ne s'agit pas d'un bâtiment ouvert à un large public et au vu de la configuration du bâtiment que les dérogations au Titre IV du RRU sont dans cette optique acceptables ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de la modification des châssis en bois par des châssis en PVC ; que ce choix est regrettable car constitue une perte d'un point de vue patrimonial ; que les châssis à régulariser sont sobres ; que les divisions restent harmonieuses par rapport à la bâtisse ; que le projet se trouvant hors ZICHEE, la régularisation de ces châssis est dès lors acceptable ;

Considérant que la situation légale reprend une toiture à versant pour la toiture du bâtiment en intérieur d'ilot affecté en atelier et des châssis aluminium en façade avant ; qu'il s'agit d'une erreur de dessin ; que la situation légale de ce bâtiment reprend une toiture plate pour le bâtiment en intérieur d'ilot et des châssis en bois pour l'immeuble avant ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

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

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Rouvrir les balcons et supprimer le volume de type véranda au 3e étage

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestres et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

*Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre IV, art. 4 – voie d'accès*

*Titre IV, art. 9 – couloirs*

*Titre IV, art. 10 – portes intérieures*

*Titre IV, art. 11 – ascenseur*

*Titre IV, art. 13 – WC*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

