

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-37975

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/06/2021

16. Dossier PU-37975 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	IMMO BARBIR Monsieur Rami BARBIR
<u>LIEU</u>	RUE TAZIEAUX 24
<u>OBJET</u>	la régularisation de la couverture de la cour
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 25/05/2021 au 08/06/2021 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 IMMO BARBIR représentée par Monsieur Rami BARBIR pour la régularisation de la couverture de la cour, **Rue Tazieaux 24** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), article 10 du Titre II (éclairage naturel) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 25/05/2021 au 08/06/2021** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu que l'objet de la demande concerne une maison unifamiliale ; que la demande ne requière dès lors pas d'avis du SIAMU ;

Vu les renseignements urbanistiques du 4/11/2019 ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale reprend une maison unifamiliale R+2+T avec cour ;

Considérant que la couverture totale de la cour génère, au rez-de-chaussée, le dépassement de l'implantation bâtie au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et un dépassement des profondeurs (légal) de rez-de-chaussée des 2 références voisines ; que le projet déroge aux articles 4, 6 et 13 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'en situation de fait, le n°26 a également couvert sa cour en infraction après 2004 ; que le n°22 dispose d'une cour latérale sur toute sa profondeur du côté du n°24, faisant l'objet de la demande ;

Considérant que l'imperméabilisation complète de la parcelle ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS ; que cette prescription vise le maintien ou l'amélioration des qualités végétales et paysagères des intérieurs d'îlot ;

Considérant que la couverture de la cour engendre une légère dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ;

Considérant que la fermeture de la cour n'est pas justifiée pour cette maison unifamiliale de 150m² ; que le projet constitue une dévalorisation de son habitabilité (aucun extérieur, assombrissement du rez-de-chaussée) ;

Considérant que l'aménagement d'une petite annexe de +/- 1,20 mètre de profondeur (enveloppe comprise), dans la continuité de la cage d'escalier serait plus envisageable sur cette parcelle afin d'améliorer l'habitabilité de cette maison ; que la couverture complète de la cour n'est, dès lors, pas acceptable ;

Considérant qu'en façade, le projet conserve les châssis en bois existants et propose le remplacement de la porte d'entrée et du châssis du séjour par des châssis en bois, ce qui est positif en ZICHEE ; qu'il est néanmoins regrettable que la division de châssis projetée pour la fenêtre du séjour ne prévoit pas l'alignement de son imposte à celle de la porte d'entrée ;

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

Article 1

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

