

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38765

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/05/2024

### 4. Dossier PU-38765 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Ismail Aarabi</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE TAZIEAUX 21</b>
<u>OBJET</u>	rénovation d'une maison unifamiliale en R+1+T (de 164 m2) et extension au niveau des combles
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation - Le bien <b>ne se situe pas</b> dans le périmètre d'un permis de lotir ( <b>PL</b> ). - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis. - Le bien <b>n'est pas</b> classé. - - Le bien <b>n'est pas situé</b> dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde. - - Le bien <b>n'est pas inscrit</b> sur la liste de sauvegarde. - - - « $\{CSinventoryIrismonument\}$ »- Le bien <b>ne se situe pas</b> dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol ( <b>PPAS</b> ).-
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	0 courrier(s)
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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 Monsieur Ismail Aarabi pour la rénovation d'une maison unifamiliale en R+1+T (de 164 m2) avec une extension au niveau des combles, **rue Tazieaux 21**

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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 les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation d'une maison unifamiliale en R+1+T comprenant une extension au niveau des combles ;

Considérant que la situation légale du bien se présente sous la forme d'une maison unifamiliale en R+1+T ; que les espaces de vie (séjour, salle à manger, bureau) occupent le rez-de-chaussée et que 2 chambres + un wc et une cuisine occupent le R+1 ; que le grenier n'est pas habitable ; que la superficie totale hors sous-sol est de 163,90m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande vise dans un premier temps le changement d'utilisation des combles non aménagés en combles habitables ; que cette proposition s'accompagne d'une modification de la toiture incluant l'ajout de 3 lucarnes en façade avant ; que la nouvelle toiture proposée au R+2 ainsi que les 3 lucarnes projetées sont conformes aux prescriptions du titre I du RRU ; qu'elles améliorent en outre les conditions d'habitabilité de la chambre concernée ; que les lucarnes se raccordent de façon harmonieuse avec les baies des étages inférieurs ; que la nouvelle proposition de toiture est dès lors jugée positive et qu'elle est acceptable ;

Considérant que la demande vise dans un second temps l'aménagement d'une terrasse en partie arrière au niveau R+2 ; que cette dernière est conforme au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur par rapport aux constructions voisines ; que l'aménagement de la terrasse respecte les prescriptions du code civil en matière de vues droites ; que sa présence est en outre jugée positive car elle participe aux bonnes conditions d'habitabilité de la chambre qu'elle dessert ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable ;

Considérant que l'aménagement intérieur proposé répond aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;

que la surface nette éclairante de la salle à manger et de la chambre située côté jardin sont légèrement inférieures aux surfaces réglementaires mais que cela correspond à la situation légale et est dès lors acceptable ; que la commission de concertation juge néanmoins regrettable le maintien du cloisonnement entre les différents espaces de vie du RDC ; que la demande augmente le nombre de chambre de 2 à 3 et qu'il est conseillé d'ouvrir la salle à manger sur la cuisine et le séjour afin de disposer d'un espace de vie plus spacieux et plus lumineux ;

Considérant qu'au niveau R+1 il est nécessaire de traverser la petite chambre afin d'accéder à la salle de bain ; que cette configuration correspond à la situation légale mais qu'elle est peu fonctionnelle ; qu'il est conseillé de déplacer la cloison de la salle de bain afin de permettre son accès direct depuis la grande chambre ;

Considérant pour finir que la demande porte sur la modification de la façade avant ; qu'elle vise le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC imitation bois ; que le PVC n'est pas un matériau durable et que les profilés en PVC ne présentent pas les mêmes détails que les châssis en bois anciens ; que la porte en bois marron existante est conservée mais qu'elle intègre une deuxième

imposte peu harmonieuse en partie haute ; que le châssis central est divisés en 3 parties à savoir un châssis à 2 vantaux et un châssis oscillo-battant ; qu'il en résulte des épaisseurs différentes pour les montants verticaux et que cela est peu esthétique ; que les impostes des châssis du R+1 sont plus hautes que celle du RDC, ce qui est regrettable ; que ces choix de châssis et de divisions dénaturent la façade d'origine ; que le bien se situe pourtant en ZICHEE et qu'il convient en cette zone de soigner la qualité architecturale de la façade afin de valoriser ses qualités culturelles, historiques et esthétiques conformément à la prescription 21 du PRAS ; qu'il convient dès lors de proposer un rythme symétrique pour les 3 châssis de la baie du RDC, de manière à avoir des épaisseurs de montants identiques ; qu'il y a lieu de proposer une nouvelle porte d'entrée en bois dotée d'une seule imposte, de même hauteur que l'imposte du châssis de droite ; qu'il convient de réduire l'imposte des châssis du R+1 pour proposer une hauteur identique aux impostes du RDC ; qu'il y a également lieu de proposer des châssis en bois pour l'ensemble de la façade sur rue et de veiller à bien choisir des profils travaillés et qualitatifs ; qu'il convient de proposer une teinte identique pour l'ensemble des châssis de la façade sur rue ; Considérant que le matériau projeté pour les 3 lucarnes est un bardage en fibro-ciment ton blanc ; que ce matériau n'est pas considéré comme un matériau noble et durable qu'il convient de le remplacer par un matériau plus qualitatif type zinc ; Considérant que des briques de verre ont été placées dans les baies situées sous le châssis du RDC ; que les briques de verre ne sont pas autorisées en façade avant et qu'il convient de revenir à des châssis standards avec une grille en fer forgé ; Considérant que la façade et la corniche sont en mauvais état et qu'il convient de les rénover ;

Considérant que la mise en place d'une citerne de récupération des eaux de pluie est souhaitable ;

Considérant que les plans fournis présentent quelques incohérences ; que la porte est dessinée différemment en axonométrie qu'en façade sur rue et qu'il convient de la dessiner correctement ;

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

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- proposer une nouvelle porte d'entrée en bois dotée d'une seule imposte, de même hauteur que l'imposte du châssis de droite ; veiller à ce que la nouvelle porte en bois soit en harmonie avec le vocabulaire architectural existant ; réduire l'imposte des châssis du R+1 pour proposer une hauteur identique aux impostes du RDC ;
- proposer des épaisseurs de montants identiques pour les 3 châssis de la baie du RDC ;
- proposer des châssis en bois pour l'ensemble de façade sur rue ; choisir une même teinte pour l'ensemble des châssis ;
- remplacer les briques de verre de la façade sur rue par des châssis standards et une grille en fer forgé ;
- proposer un matériau qualitatif et durable pour le revêtement de la lucarne (type zinc) ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- veiller à bien choisir des profils en bois travaillés et qualitatifs ;
- veiller à rafraîchir la façade et à rénover la corniche ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

