

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/09/2025

3. Dossier PU-39021 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Seddi Makouh
<u>LIEU</u>	RUE TAZIEAUX 11
<u>OBJET</u>	la régularisation du changement de destination d'un dépôt en logement au R+1, la modification des surfaces annexes à l'atelier du RDC en surface de logement (bureaux attenants), et la modification légère de la toiture, d'une annexe en R+1 en intérieur d'îlot
<u>ZONE AU PRAS</u>	Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/08/2025 au 09/09/2025 – 1 courrier dont 0 demande 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) - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - 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 Monsieur Seddi Makouh pour la régularisation du changement de destination d'un dépôt en logement au R+1, la modification des surfaces annexes à l'atelier du RDC en surface de logement (bureaux attenants), et la modification légère de la toiture, d'une annexe en R+1 en intérieur d'îlot, **sis rue Tazieaux 11** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/08/2025 au 09/09/2025** et à l'avis de la commission de concertation du **16/09/2025** pour les motifs suivants :

- 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)

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant **que 1 courrier de remarques dont 0 demande(s) d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que la remarque concerne une inquiétude par rapport aux fondations de l'immeuble avant par rapport au risque d'infiltration suite à la perméabilisation proposée ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 11/07/2025 ;

Vu le permis PU-18.145 délivré le 01/07/1932 portant sur une annexe, la transformation de la façade et bâtiment intérieur ;

Vu le permis PU-23.247 délivré le 28/03/1947 portant sur le rehaussement d'un bâtiment intérieur ;

Vu le refus du PU-36.801 prononcé en date du 27/02/2017 tendant au changement d'affectation d'un atelier en 2 logements et 3 emplacements de parking (bâtiment arrière), au réaménagement des 3 logements du bâtiment à rue, à la démolition d'une partie du volume arrière et à la régularisation du volume accolé au volume à rue au premier étage ainsi que des changements de toitures des volumes mitoyens arrières (devenues plates) ;

Vu le permis PU-37098 délivré le 27/09/2018 concernant la régularisation de la division du nombre de logements en partie avant (3 logements) et de la construction d'annexes en intérieur d'îlot ainsi que la modification des châssis en façade avant ;

Vu le permis PE-23686 délivré le 29/01/1982 portant sur un atelier pour le travail du bois pour une durée de 15 ans ;

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

Considérant que la situation légale reprend, à l'avant, un immeuble de rapport (3 logements) R+2+T et une annexe au rez-de-chaussée ainsi qu'un atelier (326m²) R+1 à l'arrière ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation, dans une annexe en R+1 en intérieur d'îlot, du changement de destination d'un dépôt, accessoire à l'atelier, en logement au R+1 et la modification de surfaces annexes à l'atelier du RDC en surface de logement (bureaux attenants) ;

Considérant que la demande prévoit, en premier lieu, le maintien de l'atelier du RDC ; que cette activité correspond à la situation légale du bien ; que les plans mentionnent un atelier/garage attenant au logement ; que suite à des échanges avec l'architecte du projet, il apparaît que la fonction de l'atelier est indépendante du logement ; que la proximité des fonctions ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que ceci risque effectivement de créer trop de nuisances pour le logement de l'étage ;

Considérant qu'il conviendrait également de veiller à ce que l'atelier envisagé ne provoque pas de nuisances supplémentaires en intérieur d'îlot (déchets, odeurs, bruits, etc ...) ;

Considérant que l'espace de livraison existant, en situation légale, a été supprimé ce qui est regrettable car peu fonctionnel pour l'atelier ; que pour tout projet futur l'espace livraison de l'atelier devra être réintégré ;

Considérant, en second lieu, que la demande prévoit la régularisation du changement de destination du dépôt accessoire à l'atelier, situé au R+1, en logement ; qu'en situation existante, le R+1 et une partie du RDC accueille plus de cinq unités de logements – principalement des studios peu qualitatifs, la majorité d'entre eux ne bénéficiant d'aucune vue sur l'extérieur ; que le projet propose de réaménager ces espaces en un seul grand logement de 4 chambres, occupant le R+1 ; qu'une partie du volume R+1 est supprimée afin que chaque pièce de vie puisse s'ouvrir sur l'extérieur ; que 2 pièces de

bureaux, attenants au logement, sont envisagées au RDC et qu'elles remplacent les 3 espaces rangements + le local compteur/vélo existants ;

Considérant que la proposition d'un grand logement 3 chambres remplaçant le dépôt situé au niveau R+1, modifie les caractéristiques urbanistiques de la construction suivant la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ; que la présence d'un logement - qui plus est avec bureaux au RDC - créé davantage de densité et de passage en intérieur d'îlot ; que la commission de concertation s'interroge sur la compatibilité du programme envisagé avec le contexte bâti : qu'elle questionne, comme dit plus haut, la pertinence d'une si forte proximité atelier (RDC) /logement (R+1) compte tenu des nuisances sonores potentielles liées aux activités de l'atelier ; que de surcroît la distance entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière est exigüe (5,75 m) ; que si dans le cas d'une affectation dépôt au R+1, lié à l'atelier, les nuisances sonores et les vis-à-vis sur le bâtiment avant sont limités, la proposition d'un logement suppose en revanche une présence en intérieur d'îlot plus intrusive ; que le demandeur tente de tenir compte de cette problématique et propose un volume au R+1 replié sur lui-même, sans ouvertures sur la cour et doté d'un patio central sur lequel s'articulent toutes les pièces de vie (à l'exception de la chambre située à droite) ; que cette disposition permet de maintenir une certaine intimité en intérieur d'îlot mais ne permet pas des conditions d'habitabilité satisfaisantes pour logement projeté ; que ce dernier répond aux prescriptions du Titre II du RRU mais que la largeur du patio est fort étroite et procure en réalité une luminosité faible au sein des espaces desservis ; que les pièces se faisant face offrent peu d'intimité ; que de ce fait, la qualité de l'aménagement proposé est jugée insatisfaisante ;

Considérant en terme de volumétrie que les toitures de l'annexe sont légèrement rehaussées : que la toiture en pente existante passe de 7,5m à 8,20m de haut au niveau du faîtage, sans justification apparente , le rehaussement n'améliorant pas l'aménagement intérieur du logement ; que la hauteur de la toiture plate est de 8,85 m au lieu des 8,75m dessinés en situation légale ; que la proposition engendre donc une rehausse de murs mitoyens et déroge à l'art.6 du Titre I du RRU (hauteur toiture) ; Considérant que toutes ces interventions ne tiennent pas compte de la prescription 0.6 du PRAS qui vise une amélioration des qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant donc, au regard de tous ces éléments, que la commission de concertation juge le changement de destination du dépôt situé au R+1 en logement peu qualitative ; que la proposition ne permet d'améliorer ni les qualités d'intérieur d'îlot, ni d'aménager un logement avec des conditions d'habitabilité satisfaisantes ; que le programme projeté est dès lors jugé peu compatible avec le bâti environnant ; que la régularisation du changement de destination d'un dépôt (accessoire à l'atelier) en logement au R+1 n'est dès lors pas acceptable ; que la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU n'est pas accordée ; qu'il conviendrait de maintenir l'affectation dépôt au R+1, en lien avec l'atelier du RDC ; que cela permettrait en outre un meilleur fonctionnement de l'atelier ;

Considérant que des espaces bureaux sont envisagés au RDC ; que selon le PRAS les bureaux ne sont pas autorisés en intérieur d'îlot en zone habitation ; qu'il serait possible de maintenir un espace bureau au RDC à condition que ce dernier soit attenants à l'atelier/dépôt et non géré comme une activité indépendante ;

Considérant que la demande vise la végétalisation des toitures plates et, d'après la note explicative, la pose de panneaux solaires ; que le placement d'une toiture végétale est positif car cela permet d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments, diminue le phénomène d'îlot de chaleur, améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que les plans fournis présentent certaines inexactitudes ; que les plans de situation de droit sont incorrects, la dernière situation de droite étant le PU-37098 ; que les plans mentionnent un atelier attenants au logement mais que le demandeur renseignait une activité indépendante ;

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

