

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/10/2019****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Place des Carabiniers 7  
**OBJET :** dans une maison de rapport de 3 logements et 3 bureaux, mettre en conformité le changement d'affectation des 3 bureaux en 3 logements (passer de 3 à 6), les modifications esthétiques en façade avant et aménager une terrasse au 5ème étage et apporter des modifications esthétiques en façade avant

**SITUATION :** AU PRAS : zone de forte mixité

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 06/09/2019 au 20/09/2019

**REACTIONS :** 0

**La Commission entend :**

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que la demande vise à, dans une maison de rapport de 3 logements et 3 bureaux :
  - mettre en conformité :
    - o le changement d'affectation des 3 bureaux en 3 logements (passer de 3 à 6) en dérogation à l'art.17 du titre II du RRU et à l'art.13 du titre II du RCU (local vélos-poussettes) ;
    - o des modifications esthétiques en façade avant (garde-corps en fer-forgé remplacé et division des châssis) ;
  - aménager une terrasse au 5ème étage en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
  - apporter des modifications esthétiques en façade avant (changement de couleur de la corniche) ;
- 2) Vu que le permis de bâtir délivré en 1926 visant à construire une maison de rapport ;
- 3) Vu le permis de bâtir délivré en date du 17 juillet 1990 visant à aménager des bureaux aux 1er, 2ème et 5ème étages en lieu et place de logements (3 bureaux et 3 logements) ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme à durée limitée (10 ans) délivré en date du 13 juillet 1999 visant à régulariser l'installation d'un emplacement de parking dans la zone de recul de l'immeuble ;
- 5) Considérant que la nouvelle répartition comprend 2 studios et 4 logements 2 chambres, soit un total de 6 logements ;
- 6) Considérant que les logements du rez-de-chaussée, du 3ème et 4ème étage sont inchangés ;
- 7) Considérant que les logements des 1er et 2ème étages sont réaménagés conformément aux plans d'origine et qu'ils offrent de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 8) Considérant que le logement supplémentaire aménagé au 5ème (un studio) est lui aussi conforme aux Règlements d'Urbanisme en vigueur et qu'il possède un rangement supplémentaire en interne (partie supérieure des combles) ;
- 9) Considérant que la terrasse projetée au 5ème étage déroge aux art.4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hors gabarit) en ce qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur le profil mitoyen le plus haut et le plus profond (n°8) ;
- 10) Considérant que celle-ci respecte un retrait d'1m90 conformément au code civil mais qu'elle implique tout de même des vues plongeantes sur l'intérieur d'îlot ;
- 11) Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter la profondeur de la terrasse à hauteur de l'immeuble voisin ;
- 12) Considérant que le sous-sol est réaménagé, qu'il y a un nombre suffisant de caves privatives et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
- 13) Considérant que le local vélos/poussettes n'est pas aisé d'accès du fait qu'il se trouve au sous-sol et que sa superficie n'est pas en adéquation avec le nombre de logements, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'Urbanisme ;
- 14) Considérant qu'il y a lieu d'aménager ce local vélo/poussette en lieu et place du garage afin d'assurer un accès aisé depuis la voie publique et d'adapter la zone de recul en conséquence ;

- 15) Considérant que la présente demande vise à remplacer les châssis en PVC par des châssis en bois, ton blanc en façade mais qu'ils ne respectent pas la division d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 16) Considérant que le garde-corps situé au 3<sup>ème</sup> étage en façade avant a été modifié mais qu'il s'accorde correctement avec le reste de la façade avant ;
- 17) Considérant que la corniche bois est repeinte (ton blanc) ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- limiter la profondeur de la terrasse à hauteur de l'immeuble voisin,
- aménager le local vélo/poussette en lieu et place du garage afin d'assurer un accès aisé depuis la voie publique et adapter la zone de recul en conséquence, conformément à la réglementation en vigueur (agrandir la zone de jardinet existante et adapter la grille),
- prévoir des châssis en bois en façade avant qui respectent la division d'origine et adapter la légende.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- 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 - hauteur)

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction  
de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction  
des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles  
Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*