

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/06/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Place des Carabiniers 7**OBJET :** DEMANDE INITIALE : 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

DEMANDE MODIFIEE : 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 couvrir la cour au rez-de-chaussée, 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 04/05/2021 au 18/05/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

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

- 1) Vu la demande initiale introduite le 14 décembre 2018 ;
- 2) Vu les avis favorables unanimes de la Commission de concertation du 3 octobre 2019 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 15 octobre 2019 aux conditions suivantes :
  - 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 ;
- 3) Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 6 janvier 2021, en application de l'article 126/2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- 4) Considérant que ces plans modificatifs visent à répondre aux conditions de la Commission de concertation et du Collège des Bourgmestre et Echevins hormis pour l'emplacement du local vélo qui est proposé ici dans la cour au lieu du garage ;
- 5) Considérant que le garage existant licitement appartient à l'un des propriétaires de l'immeuble et qu'il n'est pas possible de le céder aux communs ;
- 6) Considérant que pour pallier ce manque d'espace, la cour du rez-de-chaussée a été couverte en dérogation avec les art.4 et 6 du titre I du RRU en vue d'y abriter les vélos ;
- 7) Considérant cependant que l'accès à ce local se fait par un sas comportant 2 portes peu pratiques à sa circulation et qu'il y a lieu de le supprimer ;
- 8) Considérant que de ce fait, la cuisine ne dispose plus d'une ventilation directe et qu'il y a lieu de s'assurer que celle-ci soit ventilée mécaniquement ou naturellement conformément au RRU art.12 du titre II ;
- 9) Considérant, au vu de ce qui précède que le permis modificatif s'ajuste correctement aux conditions émises par la Commission de Concertation ;
- 10) Considérant cependant, que les proportions des divisions des châssis (ouvrant/dormant/épaisseur de cadres) ne sont pas fidèles aux plans d'origine (châssis du 4<sup>ème</sup> étage notamment) et qu'il y a lieu de corriger les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE** modifier les plans afin de :

- revoir les proportions des divisions proposées pour les châssis du 4ème étage, dans le respect des plans d'origine (ouvrant/dormant/épaisseur des cadres) ;
- supprimer les 2 portes d'accès au sas donnant accès au local vélos du rez-de-chaussée ;
- prévoir un dispositif de ventilation mécanique ou naturel pour la cuisine.

## 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 de la construction)

*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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*