

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/02/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Thomas Vinçotte, 71**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 bureau et 2 logements) et un bâtiment arrière (rez-de-chaussée : bureau et 1^{er} étage : locaux accessoires au bureau), aménager une terrasse rentrante dans le versant arrière, réaliser des travaux structurels intérieurs, isoler et modifier le revêtement des murs pignons**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte

AUTRE : -

ENQUETE : du 28/01/2022 au 11/02/2022**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un bureau et deux logements) et un bâtiment arrière (bureau au rez-de-chaussée et locaux accessoires au bureau au 1^{er} étage) :
 - créer une terrasse rentrante dans le versant arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur de construction),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (suppression de murs),
 - modifier le revêtement des murs pignons (crépis sur isolation) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 janvier 1939 visant à "transformer l'immeuble" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 février 1939 visant à "transformer l'immeuble" ;
4. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 19 février 2021 et visant à "sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (bureau au rez-de-chaussée et 2 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au bureau), changer l'affectation du rez-de-chaussée et de l'entièreté du bâtiment arrière en logement (passer de 2 à 3 logements)" ;
5. Vu la confirmation du 22 juin 2021 attestant de l'existence d'un bâtiment avant (un bureau et 2 logements aux étages) et un bâtiment arrière (rez-de-chaussée : bureau et au 1^{er} étage : locaux accessoires au bureau) ;
6. Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié ;
7. Considérant que le duplex supérieur est repensé et qu'il est prévu d'y aménager deux chambres au niveau au 2^{ème} étage ainsi que des espaces de vie sous toiture ;
8. Considérant que le décroissement au niveau des combles crée un espace ouvert, ce qui permet de profiter pleinement de la lumière naturelle ;
9. Considérant que, en lieu et place d'un grenier, la mezzanine sous toiture est aménagée en bureau accessoire ;
10. Considérant que le logement est conforme aux normes d'habitabilité et dispose de plusieurs espaces extérieurs ;
11. Considérant que la création d'une terrasse rentrante en versant arrière permet d'aménager un espace extérieur, ce qui améliore le confort de ce logement en duplex ;
12. Considérant que cette terrasse se présente sous la forme d'un volume et, de ce fait, déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse en hauteur les gabarits mitoyens ;
13. Considérant que le voisin de droite au n° 69 accorde par principe une servitude de vue mais qu'il y a lieu de fournir un acte notarié authentique, sans quoi cette terrasse ne pourrait être conforme au Code civil ;
14. Considérant que, en l'absence d'un tel acte, une rehausse du mitoyen droit serait alors nécessaire pour éviter des vues sur la parcelle voisine ;

15. Considérant que la remise du balcon au 2^{ème} étage dans son pristin état permet de supprimer la situation infractionnelle (balcon fermé)
16. Considérant que l'isolation des façades des pignons à l'aide d'un enduit sur isolant engendre une augmentation de volume mais que cette intervention permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment sans porter atteinte à l'aspect de la façade ;
17. Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de verdoisement prioritaire au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) et que, dans cette zone centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant et qu'il faut, autant que possible, créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlots, des toitures et des façades ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- fournir un acte notarié de servitude de vue sur la parcelle de droite au n° 69 ;

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur de la construction)

Abstention : -

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,

Seden TIELEMANS, Représentante de la Commune,

Amine BELABBES, Représentant de la Commune,

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,