

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/01/2021****DEMANDEUR :**

**LIEU :** rue Thomas Vinçotte 27 - 29  
**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité l'aménagement d'un 4<sup>ème</sup> logement dans les combles, couvrir une cour et la rehausser à tous les étages, revoir l'aménagement des logements et modifier la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation  
 AUTRE : -

**ENQUETE :** du 10/12/2020 au 24/12/2020

**REACTIONS :** 1

**La Commission entend :**

Le demandeur  
 L'architecte

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

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Des habitants tiennent à soutenir la bonne rénovation du bâtiment et soulignent la qualité architecturale du projet ;
- On propose que la porte de garage soit rénovée en bois et soit peinte dans les mêmes coloris que les châssis des fenêtres et de la porte d'entrée ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
  - mettre en conformité l'aménagement d'un 4<sup>ème</sup> logement dans les combles en dérogation au RCU, titre II, art. 13 (local vélos-poussettes difficile d'accès) ;
  - couvrir une cour et la rehausser à tous les étages en dérogation au RRU, titre I, art. 4, 6 et 13 (dépassement en profondeur, hauteur et imperméabilisation totale) ;
  - revoir l'aménagement des logements en dérogation au RCU, titre II, art. 3 (déficit de surface chambres 2 et 3<sup>ème</sup> étages) ;
  - modifier la façade avant (perçement de 2 fenêtres au dernier étage) ;
- 2) Vu la confirmation du 7 novembre 2019 attestant de l'existence de trois logements ;
- 3) Considérant que le niveau sous combles est privatisé afin d'en faire un logements 2 chambres ;
- 4) Considérant qu'il reste suffisamment de caves pour chaque logement ;
- 5) Considérant que la nouvelle répartition comprend quatre logements : un appartement 1 chambre et trois appartements 2 chambres ;
- 6) Considérant que la fermeture de la cour en fond de parcelle s'inscrit hors des gabarits autorisables ; celle-ci est située au-delà des 3/4 de la profondeur de la parcelle et dépasse en hauteur les gabarits mitoyens, sans toutefois porter atteinte aux qualités d'habitabilité du voisinage étant donné que les parcelles avoisinantes sont fortement bâties et que cette cour est très enclavée ;
- 7) Considérant que le rehaussement de cette cour permet de créer une circulation intérieure privative à chaque logement, ce qui améliore grandement les conditions d'habitabilité actuelles ;
- 8) Considérant que la chambre principale des logements aux 2 et 3<sup>ème</sup> étages présentent un déficit de surface (12 et 12, 8 au lieu de 14m<sup>2</sup>) sans que cela n'affecte toutefois leurs qualités d'habitabilité ;
- 9) Considérant qu'une nouvelle baie est créé du côté de la rue Verbist tandis qu'une autre est élargie face rue Thomas Vinçotte, ce qui contribue à un meilleur apport en éclairage naturel pour le logement située sous les combles ;
- 10) Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible mais que la configuration actuelle de cet immeuble ne permet pas d'en aménager un et que dès lors la demande de dérogation pourrait être accordée ;

- 11) Considérant que dans le cadre de cette densification, l'aménagement du garage en local vélos-poussettes est conseillé ;
- 12) Considérant que les châssis de fenêtre sont remplacés par des modèles en pvc sans le respect des cintrages ; que cela nuit à l'esthétique de la façade avant et qu'il y a lieu d'y remédier ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- proposer des châssis en bois en façade avant respectant le cintrages des baies.

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 d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre II, art. 3 (Normes minimales de superficie)
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre II, art. 13 (Local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)

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,

Eric DE LEEUW, Représentant de la Commune,

Phuong NGUYEN, Représentant de la Commune,

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

Michèle KREUTZ, Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,

Marie FOSSET, Représentante de Bruxelles Environnement,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,