

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/07/2021****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue Thomas Vinçotte 71  
**OBJET :** 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)

**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 10/06/2021 au 24/06/2021

**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 (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) en dérogation au RRU Titre II Art. 6 (porte d'entrée) et Art. 17 (local vélos et poussettes), et au RCU Titre II Art. 13 (local vélos et poussettes) ;
- 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 confirmation du 29 avril 2020 attestant de l'existence d'un bureau au rez-de-chaussée et dans le bâtiment arrière ;
- 5) Considérant que la présente demande ne porte que sur les actes et travaux à réaliser au rez-de-chaussée du bâtiment avant et sur l'entièreté du bâtiment arrière (anciennement bureau et ses accessoires) ;
- 6) Considérant que la suppression du bureau se fait au profit d'un logement supplémentaire ;
- 7) Considérant que le projet propose la répartition de logements suivante:
  - Bâtiment avant:
    - sous-sol : locaux accessoires aux logements de la parcelle (hors demande) ;
    - rez-de-chaussée : bureau attenant au logement du bâtiment arrière et locaux accessoires aux logements de la parcelle ;
    - 1er étage : un logement (hors demande) ;
    - 2ème étage + combles : un logement duplex (hors demande) ;
  - Bâtiment arrière (gabarit R+ toiture à versant):
    - un logement 1 chambre avec espace extérieur ;
- 8) Considérant que la demande ne nuit pas aux qualités d'habitabilité de l'immeuble en densifiant son occupation globale ;
- 9) Considérant que la porte d'entrée du nouveau logement présente un déficit en largeur de 0.05m; que cette dérogation est minime et peut donc être accordée ;
- 10) Considérant que l'annexe licite au rez-de-chaussée permet la connexion entre les deux bâtiments et sera intégrée à l'espace de vie du nouveau logement ;
- 11) Considérant que le logement proposé comporte des vues directes et horizontales vers l'extérieur au rez-de-chaussée ;
- 12) Considérant que le placement de fenêtres de toit permet de répondre aux normes d'habitabilité en termes de superficie éclairante pour la nouvelle chambre placée au 1er étage (sous toiture) du bâtiment arrière ;

- 13) Considérant toutefois que dans les plans projetés, la chambre et salle de douche utilisent la superficie non-habitable sous toiture (hauteur sous plafond de moins de 1,50m) pour le placement d'un lit et une toilette, ce qui n'est pas souhaitable, et que dès lors cet étage doit être revu afin que ses espaces deviennent plus fonctionnels ;
- 14) Considérant que le logement bénéficie d'un espace extérieur privatif conformément à la réglementation en vigueur ;
- 15) Considérant que le projet prévoit de perméabiliser la moitié de la superficie de la zone de cours et jardins ;
- 16) Considérant que le logement possède de bonne qualité d'habitabilité ;
- 17) Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un bureau de  $\pm 22\text{m}^2$  attenant au nouveau logement au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
- 18) Considérant qu'un local vélos est prévu ( $4.3\text{m}^2$ ) ; que celui-ci n'a pas une superficie en adéquation avec le nombre de logements, ce qui déroge aux Règlements en vigueur, mais qu'il est prévu en complément, l'utilisation d'un espace commun situé au rez-de-chaussée, et pouvant accueillir des poussettes, et que dès lors la dérogation peut être accordée ;
- 19) Considérant que le projet vise également à isoler l'intérieur du bâtiment arrière (sol et murs) et la toiture plate de l'annexe arrière afin de se conformer à la PEB, que ceci permet une habitabilité optimale de ces espaces convertis, sans modifier le volume existant ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- revoir le 1er étage du bâtiment arrière pour que ses espaces deviennent plus fonctionnels ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation RRU Titre II Art. 6 (porte d'entrée)
- dérogation au RRU Titre II Art.17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)
- dérogation au RCU Titre II Art. 13 (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)

*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,*

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,*