

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/07/2023****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Henri Stacquet, 27**OBJET :** dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité la construction d'une lucarne en façade arrière, l'aménagement d'un 4<sup>ème</sup> logement dans les combles, l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage et la réalisation de travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation  
AUTRE : repris à l'inventaire du patrimoine.**ENQUETE :** du 09/06/2023 au 23/06/2023**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, dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité la construction d'une lucarne en façade arrière, l'aménagement d'un 4<sup>ème</sup> logement dans les combles, l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage et la réalisation de travaux structurels intérieurs ;
2. Vu la demande initiale déposée le 22 décembre 2020 et visant à "dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité la construction d'une lucarne en façade arrière, l'aménagement d'un 4<sup>ème</sup> logement dans les combles, l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage et la réalisation de travaux structurels intérieurs ;
3. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 20 mai 2021 ;
4. Vu que le demandeur a émis le souhait de modifier le projet en vertu de l'art. 126 du CoBAT en date du 4 juin 2021 et que des plans modificatifs ont été introduits en ce sens en date du 21 septembre 2021 ;
5. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 14 juillet 2022 ;
6. Vu qu'une nouvelle fois, le demandeur a émis le souhait de modifier le projet en vertu de l'art. 126 du CoBAT en date du 27 juillet 2022 et que des plans modificatifs ont été introduits en ce sens en date du 16 janvier 2023 ;
7. Considérant que les plans visent à améliorer les espaces tout en répondant aux remarques de la dernière commission de concertation ;
8. Considérant que l'espace de rangement sur le palier est bien délimité et n'empiète plus sur le passage servant d'accès au logement ;
9. Considérant que la mezzanine est utilisée comme espace de rangement et que la salle de bain est également descendue sur le niveau inférieur ;
10. Considérant que dans les remarques de la Commission de Concertation précédente, bien que la salle de bain dérogeait à l'art. 10 du Titre II du RRU, il avait été accordé qu'elle se trouve sur la mezzanine, car elle permettait de libérer l'espace au 3<sup>ème</sup> étage ;
11. Considérant que la terrasse est entourée de garde-corps, ce qui permet de maintenir l'utilisateur à distance des mitoyens, mais que cela crée des dérogations aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;
12. Considérant toutefois que la terrasse n'implique pas de nuisance envers le voisinage et qu'elle permet à l'appartement d'avoir un espace extérieur privatif, et que dès lors les dérogations sont acceptables ;
13. *Considérant que le projet ne propose pas de local vélo bien délimité, mais que toutefois d'après l'art. 13 du Titre II du RCU, lorsque la configuration des lieux ne permet pas la création d'un tel local, celui-ci n'est pas obligatoire pour autant que les dimensions des communs permettent de remplir cette fonction (Commune de Schaerbeek);*
14. *Considérant que des vélos sont entreposés dans le hall d'entrée sans que cela ne gêne le passage, et que dès lors la demande de dérogation se justifie (Commune de Schaerbeek) ;*

AVIS FAVORABLE (Commune de Schaerbeek)

13. *Considérant que le projet densifie l'immeuble par rapport à la situation de droit ; que la nouvelle version n'amène aucune solution en termes de local vélo par rapport à la proposition précédente ; que les stockages prévus à l'entresol encombrant les circulations communes ; qu'il y a dès lors lieu de trouver une solution pour proposer un stockage en réorganisant les espaces à l'entresol (Urban.brussels – Urbanisme et Patrimoine culturel et Bruxelles Environnement);*

AVIS FAVORABLE A CONDITION DE prévoir un ou des espaces vélo d'une capacité totale d'un vélo par chambre permettant de dégager les circulations communes et l'accès aux compteurs (Urban.brussels – Urbanisme et Patrimoine culturel et Bruxelles Environnement Bruxelles)

Les dérogations suivantes seront accordées si le fonctionnaire délégué ne notifie pas expressément sa décision d'émettre un avis motivé dans les 8 jours de la réception du dossier (art. 126 §9 du CoBAT) :

- 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)
- dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)

Abstention(s) : -

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*