

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/07/2022****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(S) :

repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :**

du 16/06/2022 au 30/06/2022

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

L'architecte

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

1. Vu la demande initiale déposée le 22 décembre 2020 et visant 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 l'avis défavorable de la Commission de concertation du 20 mai 2021 sur cette demande ;
3. Considérant que les principales remarques négatives de la Commission de concertation étaient les suivantes :
  - le logement ne disposait pas de cave privative et aucun local de rangement pour vélos et poussettes n'était prévu, démontrant l'incapacité de l'immeuble à accueillir un nouveau logement,
  - le plan du logement ne prédisposait pas d'un bon aménagement des lieux en raison de la présence de la salle de bain proche de la cuisine et d'un manque de fluidité entre les espaces intérieurs, ainsi que vers l'extérieur,
  - la terrasse présentait un gabarit trop important, en dérogation au Titre I du RRU, et engendrait des vues intrusives vers les parcelles voisines,
  - des pare-vues étaient présents de part et d'autre de la terrasse, en dérogation à l'art. 29 du Titre I du RCU ;
4. Vu que le demandeur a émis le souhait de modifier le projet en vertu de l'art. 126 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (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. Considérant que, après à analyse de cette demande modifiée, il ressort que l'aménagement a été revu dans le but de répondre en partie aux remarques de la Commission de concertation ;
6. Considérant en effet que des espaces de rangement sont dessinés sur les paliers mais que ceux-ci ne disposent pas de limite définie et que leur utilisation bloque la circulation vers l'entrée du studio ; que cela ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
7. Considérant que le projet déroge toujours à l'art. 3 du Titre II du RRU en ce qu'aucun espace de rangement utilisable n'est prévu ;
8. Considérant que le plan du 3<sup>ème</sup> étage est revu et que les espaces sont plus clairs et permettent une circulation fluide ;
9. Considérant que le passage vers la terrasse est plus aisé ;
10. Considérant que la chambre est placée sur une mezzanine (mezzanine habitable non-conforme à l'art. 5 du Titre II du RRU) disposant, à son point le plus haut, d'une hauteur sous plafond de 2,17 m la rendant inutilisable ; que, dès lors, la chambre déroge aux art. 4 des titres II du RRU et du RCU ;
11. Considérant que la salle de bain est placée sur cette mezzanine et qu'elle déroge également aux mêmes articles ;
12. Considérant que la terrasse déroge aux art. 4 et 6 du titre I du RRU en ce que son volume dépasse les gabarits autorisables ;

13. Considérant que des retraits latéraux sont effectués mais qu'aucun garde-corps ou dispositifs permettant de maintenir l'utilisateur à distance des mitoyens n'est dessiné ;
14. Considérant que les pare-vues sont retirés en plan mais qu'ils existent toujours en coupe ; que ceux-ci dérogent aux art. 4 et 6 du titre I du RRU et à l'art. 29 du titre I du RCU en ce qu'ils ne sont pas réalisés en maçonnerie ;
15. Considérant que les plans montrent des vélos placés dans différents espaces de circulation et que cela déroge à l'art. 17 du titre II du RRU tout en ne préfigurant pas d'un bon aménagement des lieux ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*