

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/07/2020****DEMANDEUR :**

<b>LIEU :</b>	Chaussée de Haecht 303 - 305
<b>OBJET :</b>	dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages), construire un balcon en façade arrière
<b>SITUATION :</b>	AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant
	AUTRE : dans le périmètre d'un bien classé : Maison éclectique rue de l'Est 2 (AG du 25-03-04)
<b>ENQUETE :</b>	du 12/06/2020 au 26/06/2020
<b>REACTIONS :</b>	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 :

- la promiscuité de cet intérieur d'îlot est telle que les nuisances seront inévitables (sonores, vues etc.) et pour ces raisons la dérogation au RRU ne doit pas être accordée ;
- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages) :
    - étendre le logement du 3<sup>ème</sup> étage dans les combles en dérogation au Titre II, art. 10 du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage) ;
    - démolir un mur porteur au 3<sup>ème</sup> étage ;
    - construire un balcon en façade arrière en dérogation au Titre I, art. 4 du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - 2) Vu le permis d'urbanisme du 22/09/2009 visant à « changer l'utilisation d'un commerce en night-shop » ;
  - 3) Considérant que le bien est compris dans le périmètre de protection d'un site/bien classé : l'Hôtel de maître néo-Renaissance flamande, Rue de l'Est, 2, classement comme monument, mais que la demande ne porte pas sur la façade avant et qu'elle n'a donc aucune incidence sur ce monument classé ;
  - 4) Considérant que la démolition du mur porteur au 3<sup>ème</sup> étage permet de rendre le séjour plus spacieux et augmente la luminosité de cette pièce en la rendant traversante ;
  - 5) Considérant que l'intérieur d'îlot est étroit et qu'il comporte une multitude d'annexes ;
  - 6) Considérant que la construction du balcon est en dérogation au Titre I, art. 4 du Règlement Régional d'Urbanisme car il dépasse la façade la plus profonde et que cette construction vient encore densifier l'intérieur d'îlot ;
  - 7) Considérant que ce balcon est construit à moins de 1,9m de l'immeuble voisin de droite, qu'il génère des vues intrusives sur les immeubles avoisinants et donc qu'il y a lieu de le supprimer ;
  - 8) Considérant cependant que ce balcon en façade arrière apporte un espace extérieur à l'appartement duplex 2 chambres, ce qui augmente son confort ;
  - 9) Considérant que l'extension du logement existant dans les combles agrandit celui-ci mais que la taille des fenêtres de toit est insuffisante pour offrir l'éclairage suffisant, ce qui déroge au titre II, art. 10 du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage) ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- supprimer le balcon en façade arrière;
- rendre l'éclairage des chambres dans les combles conforme.

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*