

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/12/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :** Chaussée de Haecht, 262**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant de quatre logements et un bâtiment arrière d'un logement, agrandir le bâtiment arrière**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

AUTRE : dans le périmètre du bien classé « Maison Campioni – Balasse » (rue de l'Est n° 2), par Arrêté du Gouvernement du 25/03/2004

ENQUETE : du 25/11/2022 au 09/12/2022**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant de quatre logements et un bâtiment arrière d'un logement, agrandir le bâtiment arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 8 juillet 2014 visant à « sur une parcelle comportant plusieurs bâtiments (1 avant et 2 arrières), diviser la maison unifamiliale en front de voirie en 4 appartements, affecter un des arrières-bâtiments en une maison unifamiliale et effectuer des travaux structurels intérieurs » ;
3. Considérant que le nouveau volume déroge aux art. 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'il dépasse en profondeur et en hauteur le gabarit maximal autorisable ;
4. Considérant toutefois qu'il s'agit d'un volume isolé, situé au coeur de la parcelle, et que son impact vis-à-vis du voisinage est négligeable au vu de l'éloignement de la nouvelle façade par rapport à celles situées face à celle-ci (à 34 m des façades arrière des n° 21 et 23 de la rue de la Ruche) ;
5. Considérant que, par rapport à son mitoyen de droite (le n° 256 de la chaussée de Haecht avec lequel le bien visé partage le mur mitoyen), le jardin est suffisamment grand (51 m de profondeur) pour éviter toute nuisance et que son orientation implique que la nouvelle ombre portée restera sur la parcelle concernée ;
6. Considérant de plus que le jardin est suffisamment grand pour que le taux d'emprise reste acceptable en ce qu'il passe de 0,25 à 0,27 ;
7. Considérant que le nouveau volume permet d'agrandir le logement et que, dès lors, les dérogations au volume sont acceptables ;
8. Considérant que la nouvelle extension permet d'agrandir la cuisine et la salle à manger au rez-de-chaussée et d'ouvrir l'espace largement sur le jardin ;
9. Considérant qu'il en va de même pour la chambre au 1^{er} étage ;
10. Considérant que la façade nord est traitée dans une esthétique respectueuse de l'architecture existante et qui, bien que revêtant une expression contemporaine, ne pose pas de problème particulier vu qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public et qu'elle n'entre pas dans le périmètre de protection du bien classé situé à proximité du bâtiment avant ;

AVIS FAVORABLE unanime

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)

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine Culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*