

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Haecht, 301**OBJET :** dans un immeuble comprenant 3 logements et un commerce au rez-de-chaussée, changer l'utilisation du commerce vers un établissement de petite restauration et modifier la vitrine**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : le bien est compris dans le périmètre de protection d'un bien classé : maison Campioni-Balasse 2, rue de l'Est, classée par l'Arrêté du 25 mars 2004 du 14/04/2023 au 28/04/2023

ENQUÊTE :**RÉACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant 3 logements et un commerce au rez-de-chaussée, changer la destination du commerce vers un établissement de petite restauration et modifier la vitrine ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 septembre 1930 visant à construire un WC ;

AFFECTATION :

3. Considérant que le bien se situe en Zone d'Habitation au PRAS et qu'il ne se situe pas en liseré de noyau commercial ;

4. Considérant que le changement d'affectation d'un commerce vers un commerce de type petite restauration implique une augmentation de la fréquentation du lieu, des heures d'ouverture prolongées et l'ajout de dispositifs d'évacuation des fumées, ce qui crée des nuisances en terme de compatibilité avec les logements aux étages ;

5. Considérant également que cette partie de la chaussée de Haecht est depuis peu un quartier apaisé, et qu'en l'absence de place de stationnement les livraisons devront se faire par le stationnement de véhicule en double file, ce qui n'est pas souhaitable en raison de la présence de la voie de tramway ;

6. Considérant également que le trottoir est étroit sur cette partie de la chaussée de Haecht et qu'il ne se prête pas au placement de divers panneaux liés au commerce tels que menus ou enseignes sur pied ;

7. Considérant que la ligne de conduite communale concernant les établissements Horeca avec consommation sur place ne permet pas la création de ce type de commerce en dehors d'une zone de liseré de noyau commercial ;

8. Considérant, au vu de ce qui précède, que le changement d'affectation de ce rez-de-chaussée d'un commerce classique vers un commerce de petite restauration n'est pas souhaitable ;

RACCORDS TECHNIQUES :

9. Considérant que la cuisine nécessite une hotte, et que son évacuation déroge à l'art. 32 du Titre I du RCU, en ce que bien que son dessin ne soit pas repris sur la façade arrière, le conduit en plan est situé pratiquement sur la limite mitoyenne, alors qu'un minimum de 0,60m est requis ;

FAÇADE AVANT :

10. Considérant que la vitrine est modifiée par un modèle en aluminium, ce qui déprécie l'esthétique de ce bâtiment néoclassique situé dans une enfilade cohérente allant du numéro 299 au numéro 205 ;

11. Considérant de plus celui-ci se situe en ZICHEE, et dans le périmètre de protection du bien classé "Maison Campioni-Balasse (rue de l'Est 2), et à proximité de l'église Saint-Servais, classée également ;

12. Considérant que les châssis des étages sont en PVC, ce qui nuit à l'esthétique générale du bâtiment, mais que l'objet de la demande ne concerne que le rez-de-chaussée ;

13. Considérant néanmoins que la façade, au vu de sa position stratégique, devra être traitée avec plus de rigueur quant à sa cohérence architecturale et au choix des matériaux ;
14. Considérant que le bien se situe en zone restreinte au PRAS en ce qui concerne les enseignes ;
15. Considérant que l'enseigne proposée n'est pas conforme aux Règlements d'Urbanisme est qu'elle devra dès lors faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*