

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/09/2019**DEMANDEUR :**

LIEU : Chaussée de Helmet 171 - 173
OBJET : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (activité productive et 3 logements), changer l'affectation du rez-de-chaussée avant en commerce (café) et mettre en conformité la couverture totale de la zone de cour et jardin

SITUATION : AU PRAS : zone mixte, en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 02/09/2019 au 16/09/2019

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, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (activité productive et 3 logements) :
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée avant en commerce (café) ;
 - mettre en conformité la couverture totale de la zone de cour et jardin en dérogation au RRU titre I art. 4 & 13 et au RCU titre I art.9 & 39 (profondeur, imperméabilisation totale, toiture plate) ;
- 2) Vu l'autorisation du 11 juillet 1906 en vue de "construire une maison avec bâtiment de derrière" ;
- 3) Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir délivré en date du 1er décembre 1961 en vue de "transformer le rez-de-chaussée" ;
- 4) Vu la confirmation du 19 avril 2017 attestant de l'existence de trois logements et d'une activité productive au rez-de-chaussée ;
- 5) Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée et le sous-sol arrière de cet immeuble ;
- 6) Considérant que la demande vise à scinder l'activité productive en deux entité indépendantes ; les parties de droite et arrière conserveraient leur affectation tandis que la partie avant serait transformée en café ; chacune des 2 fonctions disposant de leurs accès distincts depuis la rue ;
- 7) Considérant que cette partie avant était initialement un commerce ; que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions de la zone et assure la mixité de celle-ci ;
- 8) Considérant que la zone de cour et jardin est entièrement imperméabilisée, ce qui déroge à l'art.13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'art.39 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ; que cette extension constitue également une dérogation à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m en profondeur les gabarits mitoyens ;
- 9) Considérant que cette annexe vient se rajouter dans le prolongement du commerce ; que celle-ci n'entraîne que peu de nuisances sur les parcelles voisines (déjà entièrement couvertes) ; que cela permet d'aménager une salle de consommation confortable à ce café et que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;
- 10) Considérant l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet, il y a lieu de végétaliser la toiture plate ;
- 11) Considérant que l'enseigne (1m de hauteur) déroge au RRU, Titre VI, art.36 §1.3 car elle dépasse la hauteur autorisée ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- végétaliser les toitures plates en utilisant la liste des espèces indigènes pour le choix des plantations ;
- réduire la hauteur de l'enseigne à 75 cm.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 13 du titre I du RRU - Maintien d'une surface perméable
- Art. 9 du titre I du RCU - Toitures plates (verdurisation)
- Art. 39 du titre I du RCU - Perméabilité des zones de cours et jardins

Abstention(s) : Néant

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*