

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/05/2021****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Chaussée de Helmet 324  
**OBJET :** dans un bâtiment à usage mixte (commerce et logement), régulariser l'extension du commerce en intérieur d'îlot, la construction d'une annexe en fond de parcelle et la modification de la vitrine et changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en Horeca (restaurant)

**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial  
 AUTRE : -

**ENQUETE :** du 12/04/2021 au 26/04/2021

**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, dans un bâtiment à usage mixte (commerce et logement) :
  - régulariser :
    - l'extension du commerce en intérieur d'îlot en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit en profondeur),
    - la construction d'une annexe en fond de parcelle en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit en profondeur),
    - la modification de la vitrine,
  - changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en Horeca (restaurant) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juin 1928 visant à "[effectuer des] transformations" ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 octobre 1930 visant à "construire une annexe" ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 octobre 1946 visant à "construire une annexe et agrandir une pièce au rez-de-chaussée, transformer l'intérieur et la façade principale au rez-de-chaussée" ;
- 5) Vu le permis de bâtir du 24 avril 1952 visant à "transformer la façade à rez-de-chaussée" ;
- 6) Vu le permis de bâtir du 26 juin 1970 visant à "[réaliser] l'extension du magasin" ;
- 7) Vu le permis d'urbanisme du 11 mars 2014 visant à "étendre un commerce en intérieur d'îlot, construire une annexe en fond de parcelle et modifier la vitrine commerciale" (non contrôlé) ;
- 8) Vu la confirmation du 27 janvier 2020 attestant de l'existence d'un logement et d'un commerce ;
- 9) Vu la mise en demeure du 1 février 2012 portant sur la construction d'une annexe en fond de parcelle et l'augmentation de volume du bâtiment avant sur 17m de long ;
- 10) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions urbanistiques ;
- 11) Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée de cet immeuble ;
- 12) Considérant que la demande vise à utiliser le commerce en tant que restaurant ; que cette activité assure la continuité du commerce pour cet immeuble situé le long d'un liseré de noyau commercial ;
- 13) Considérant que l'extension à l'arrière du commerce et l'abri de jardin en fond de parcelle sont implantés au-delà de la profondeur autorisée par le RRU ;
- 14) Considérant qu'actuellement la surface bâtie au rez-de-chaussée dépasse déjà le profil de l'immeuble voisin le plus profond (immeuble de droite au n°322) ;
- 15) Considérant que la surface commerciale est déjà de belle taille ;
- 16) Considérant que les nouveaux volumes portent atteinte aux qualités paysagères de l'intérieur d'îlot de manière trop importante ; que la dérogation ne peut dès lors être accordée ;
- 17) Considérant que pour préserver la quiétude en intérieur d'îlot, la zone de cour et jardin ne peut être accessible depuis le commerce (prescription 2.5 §1 du PRAS) ;

- 18) Considérant que la demande est lacunaire quant à l'aménagement intérieur et que si des préparations chaudes sont prévues, la hotte et l'évacuation des gaz brûlés ne peuvent déboucher en façade avant ; que ces conduits doivent être intégrés au volume bâti et déboucher en toiture ;
- 19) Considérant que l'immeuble ne présente pas de qualité patrimoniale particulière ;
- 20) Considérant que la vitrine commerciale est modifiée de manière à prévoir un accès distinct pour le logement situé aux étages ; que cette modification ne nuit pas à l'esthétique de la façade avant et améliore l'accès au logement ;
- 21) Considérant que la demande est aussi lacunaire quant aux nouvelles enseignes à placer et qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les enseignes dans le cas où elles ne sont pas conformes aux Règlements d'Urbanisme ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE :**

- limiter l'extension avant à la profondeur du voisin de droite au n°322 (environ 28.5m),
- supprimer l'annexe en fond de parcelle,
- installer un dispositif rendant l'accès au jardin impossible pour la clientèle,
- végétaliser toutes les toitures plates,
- commencer les travaux au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

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,*

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire*