

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/06/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Helmet 235**OBJET :** dans une maison de commerce, régulariser le prolongement de l'annexe au rez-de-chaussée et effectuer des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 04/06/2020 au 18/06/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison de commerce :
  - régulariser le prolongement de l'annexe au rez-de-chaussée en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
  - effectuer des travaux structurels intérieurs (ouverture de baie) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 février 1935 en vue de "transformer la façade" ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 5 juillet 1968 en vue de "transformer le bâtiment existant" ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 25 novembre 1980 en vue de "transformer le rez-de-chaussée" ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 4 septembre 2007 visant à "construire sur la quasi-totalité de la parcelle une extension du commerce au rez-de-chaussée et à construire une annexe de 16 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage" ;
- 6) Vu le procès-verbal du 10 septembre 2018 portant sur la construction d'annexes (8 et 16m<sup>2</sup>), l'imperméabilisation totale de la zone de cour et jardin, la création d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et le maintien de la construction de murs mitoyens de +/- 1 m de hauteur au niveau du 1<sup>er</sup> étage ;
- 7) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
- 8) Considérant que le permis d'urbanisme du 4 septembre 2007 permettait l'extension du bâtiment à condition de : « limiter la profondeur de la construction du rez-de-chaussée à la construction voisine de gauche (immeuble n°233) soit sur environ 22 m de profondeur » ;
- 9) Considérant que cette profondeur est déjà fort importante (supérieure au ¾ de la parcelle) et que la demande vise à conserver une annexe encore plus profonde, au point qu'il ne reste presque plus de surface en pleine terre ;
- 10) Considérant dès lors qu'il y a bien lieu de respecter la condition précédemment émise ;
- 11) Considérant que l'annexe au 1<sup>er</sup> étage et les murets adjacents sont démolis, ce qui supprime la situation infractionnelle et que la restitution de cette toiture plate doit être aménagée en toiture végétalisée ;
- 12) Considérant que l'agrandissement de la baie entre la cuisine et la salle-à-manger améliore les conditions d'habitabilité de cette pièce ;
- 13) Considérant que la demande est lacunaire quant aux enseignes et qu'il y a lieu de placer des enseignes conformes à la réglementation urbanistique ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- limiter la profondeur de la construction du rez-de-chaussée à la construction voisine de gauche (immeuble n°233),
- aménager la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage en toiture végétalisée,
- 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(s) : Néant**

*Abbreviations : 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,*

Benjamin WILLEMS, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*