

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/01/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Vandeweyer, 6

**OBJET :**

dans un immeuble à usage mixte (rez commercial et 3 logements aux étages), étendre le commerce au sous-sol et modifier la façade en créant une nouvelle porte d'entrée pour le commerce

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE :

-

**ENQUETE :**

du 04/01/2022 au 18/01/2022

**REACTIONS :**

2

**La Commission entend :**

Le demandeur

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- un surplus de restaurants offrant une offre similaire se trouvent dans le quartier ; un autre commerce de ce genre risque d'augmenter l'inconfort de la rue, principalement résidentielle,
- des désagréments au niveau du trafic sont déjà occasionnés par les clients du snack-bar présent au coin de la rue Vandeweyer (exemple : se garer au milieu de la rue afin que personne ne puisse passer), c'est pourquoi les riverains craignent que la problématique risque d'être accentuée,
- ce type de commerce est associé à de nombreux déchets et à des nuisances sonores,
- la rue Vandeweyer est devenue le repère de commerces illégaux, ce qui occasionne également des inquiétudes ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (rez commercial et 3 logements aux étages) :
  - au sous-sol : étendre le commerce dans les caves, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
  - au rez-de-chaussée : modifier la façade afin de créer une 2<sup>ème</sup> porte d'entrée et placer deux enseignes (une parallèle et une perpendiculaire)
  - aux étages : maintenir les trois studios existants (un studio par étage) ;
2. Vu l'autorisation du 21 juin 1935 visant à " transformer la façade " afin d'installer un salon de coiffure ;
3. Considérant que le local compteur est toujours accessible aux logements ;
4. Considérant que la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) permet à un commerce existant de supprimer une partie de superficie affectée à du logement afin de s'étendre ;
5. Considérant que l'extension du commerce dans les caves est en dérogation au RRU et au RCU car elle supprime toute possibilité de rangement dans les caves pour les logements aux étages et que les logements sont déjà très petits (studios) ;
6. Considérant cependant que l'extension du commerce en cave améliore le fonctionnement du commerce et qu'il est important de conserver une affectation commerciale afin de garantir une mixité de fonctions dans le bâtiment, ce qui vaut également pour le quartier ;
7. Considérant que les plans sont lacunaires concernant l'évacuation des gaz brûlés (ou des fumées de cuissons) et qu'il y a lieu de fournir une indication sur les plans de façon à ce que les conduits de cheminée soient amenés à au moins 2 mètres au-dessus du niveau de la toiture, conformément aux art. 32 (hotte industrielle) et 33 (gaz brûlés) du Titre I du RCU ;
8. Considérant que la création d'une seconde porte d'entrée améliore l'accessibilité du commerce et que la nouvelle façade reprend la situation autorisée en 1935, liée à l'installation d'un salon de coiffure ; que le nouvel ensemble porte/vitrine est prévu en aluminium de teinte gris foncé et que ce matériau est durable ;

9. Considérant que la nouvelle utilisation du commerce apporte de la mixité dans la zone et n'apporte pas de nuisances supplémentaires;
10. Considérant qu'un enduit de couleur gris foncé est proposé au niveau du rez-de-chaussée et que les étages restent de couleur blanche, ce qui appuie les différentes affectations du bâtiment;
11. Considérant que les deux enseignes proposées sont conformes aux règlements en vigueur;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- indiquer sur les plans que les conduits de cheminée sont amenés à au moins 2 mètres au-dessus du niveau de la toiture (conformément aux art. 32 (hotte industrielle) et 33 (gaz brûlés) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie - espace privatif destiné au rangement)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie)

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,

Valérie PIERRE, Représentante de la Commune,

Benjamin LEMMENS, Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,

Catherine DE GREEF, Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,

Marie FOSSET, Représentante de Bruxelles Environnement,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,