

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/11/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Gallait 7**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (rez commercial et 2 logements aux étages), changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial (boucherie) en restaurant, modifier la vitrine, démolir et reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) : -

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**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 immeuble mixte (rez commercial et 2 logements aux étages), changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial (boucherie) en restaurant de poisson et remplacer l'annexe au rez-de-chaussée, modifier la vitrine au rez-de-chaussée ;
- 2) Vu la décision du collège des Bourgmestre et Echevins du 15 décembre 2015, demandant d'organiser un Avis de Consultation par le Public pour les demandes de permis d'urbanisme concernant entre autre les restaurants ;
- 3) Vu la consultation par le public organisée du 10 au 25 octobre 2019 ;
- 4) Attendu qu'une opposition écrite est parvenue à l'Administration communale, soulignant que / demandant :
 - il ne s'agit pas uniquement d'un restaurant comme annoncé dans l'avis mais également d'une poissonnerie ;
 - ce type de denrées engendrera une odeur nauséabonde permanente malgré un nettoyage quotidien ;
 - la sortie des poubelles provoquera un souci d'hygiène car cela attirera les animaux nuisibles et, de plus, ces déchets supplémentaires sur la voie publique augmenteront le sentiment d'insécurité ;
 - il y a déjà de nombreux commerces à proximité engendrant déchets et odeurs incommodants, dont le même type de commerce à moins de 100 mètres (place Liedts) ;
 - le quartier est déjà confronté à de nombreuses infractions de roulage/stationnement et un tel projet les renforcera encore ;
 - les emplacements de livraison seront encore plus sollicités qu'ils ne le sont déjà actuellement ;
 - une poissonnerie engendre des problèmes d'humidité et les activités de restauration créent des nuisances sonores ;
- 5) Considérant qu'une poissonnerie constitue une installation classée (rubrique 117) soumise à permis d'environnement suivant l'ordonnance relative au permis d'environnement du 05 juin 1997; qu'il convient d'introduire une demande de permis d'environnement de classe 2 auprès de la commune afin d'obtenir, préalablement à toute ouverture, l'autorisation d'exploiter ce type d'installation ;
- 6) Considérant que les installations frigorifiques sont susceptibles de représenter des installations classées également soumises à permis d'environnement de classe 3 (rubrique 132) ;
- 7) Considérant que la nouvelle utilisation proposée assure la mixité de la zone ;
- 8) Considérant qu'au vu du contexte dans lequel s'installe ce restaurant (dans la rue Gallait à forte fréquentation, en liseré de noyau commercial) la nouvelle utilisation des lieux en commerce de type Horeca n'apporte pas de nuisance particulière ;
- 9) Considérant que le rez-de-chaussée de cet immeuble à appartements, précédemment affecté à du commerce (boucherie), convient pour l'aménagement d'un restaurant ;
- 10) Considérant que la nouvelle annexe suit le gabarit de l'ancienne annexe et qu'elle n'apporte pas de nuisances supplémentaires;

- 11) Considérant que le relief du jardin est modifié de façon à créer un accès de plain-pied vers le jardin depuis le commerce, ce qui améliore l'accès vers le jardin et augmente l'apport de lumière naturelle dans le commerce ;
- 12) Considérant cependant qu'afin de préserver la quiétude en intérieur d'îlot, la zone de cour et jardin ne peut être accessible au public depuis le commerce ;
- 13) Considérant que le conduit d'évacuation des gaz brûlés de la cuisine est prévu en façade arrière jusqu'au-delà de la toiture, conformément aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
- 14) Considérant que les plans ne reprennent pas les moteurs des installations frigorifiques et qu'il y a lieu de les prévoir dans l'enceinte du bâtiment en vue d'éviter toute gêne esthétique ou sonore ;
- 15) Considérant que la modification de la vitrine au niveau du rez-de-chaussée améliore la situation existante ;
- 16) Considérant que l'enseigne est conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur ;
- 17) Considérant que les sanitaires sont situés au sous-sol, ce qui limite leur accessibilité pour les personnes à mobilité réduite mais qu'il est difficile de les placer ailleurs ;
- 18) Considérant que les circulations du restaurant et des logements sont confondues au niveau de l'utilisation du sous-sol mais qu'il est difficile d'aménager une circulation indépendante au vu de la configuration de l'immeuble ;
- 19) Considérant que l'arrière bâtiment est utilisé comme réserve du restaurant ;
- 20) Considérant que la modification de la vitrine est proche de la vitrine autorisée lors du précédent permis et que celle-ci s'intègre dans le projet ;
- 21) Considérant que la demande ne porte que sur les sous-sols et le rez-de-chaussée et qu'elle exclut les étages du bâtiment ;
- 22) Considérant cependant que le maintien des châssis aux étages ne respectent pas les divisions et matériaux d'origine alors que c'était une des conditions du précédent permis de 2014 de placer des châssis en bois moulurés à l'ancienne ;
- 23) Considérant qu'il y a lieu de se conformer aux réglementations en vigueur concernant les enseignes ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- rendre inaccessible la zone de cour et jardin au public depuis le commerce ;
- rendre les enseignes conformes à la réglementation en vigueur ;
- placer le moteur des installations frigorifiques à l'intérieur ;
- introduire une demande de permis d'environnement de classe 2.

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*