

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/06/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue de la Reine 111**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (rez commercial + logement et 3 logements aux étages), changer l'utilisation du commerce en café avec suppression du logement du rez-de-chaussée et modification de la façade au niveau du rez-de-chaussée**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 04/06/2020 au 18/06/2020**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 immeuble mixte (rez commercial + logement et 3 logements aux étages) :
 - au rez-de-chaussée, changer l'utilisation d'un commerce en débit de boissons et supprimer le logement existant pour étendre le commerce existant, modifier la façade au niveau du rez-de-chaussée ;
 - aux étages, maintenir 1 logement par étage soit 3 logements ;
- 2) Vu l'avis favorable du SIAMU émis le 28 juin 2019;
- 3) Considérant que la prescription générale 0.12. 9° du PRAS permet la suppression totale ou partielle d'un logement hors liseré de noyau commercial afin d'étendre un commerce existant; que le changement d'affectation du logement du rez-de-chaussée en commerce est autorisable ;
- 4) Considérant que la demande vise à installer un débit dans boissons alors que la situation n'est pas en liseré de noyau commercial, ce qui risque d'apporter de nombreuses nuisances ;
- 5) Considérant de plus qu'il n'y a pas lieu d'accroître les nuisances générées par ce type de commerce dans ce quartier situé en zone d'habitation qui compte déjà de nombreux commerces de ce type ;
- 6) Considérant que la demande vise à refermer la zone d'entrée latérale en créant une nouvelle façade à l'alignement, ce qui réduit les problèmes de nuisances générées par ces entrées en recul (déchet, personne qui s'habite dans l'entrée couverte, ...) mais que la vitrine proposée ne s'accorde pas à l'esthétique du bâtiment ;
- 7) Considérant que la zone de cour et jardin ne peut être accessible depuis le commerce (prescription 2.5 §1 du Plan Régional d'Affectation du Sol) et que l'aménagement du commerce est ouvert sur cette zone de cour et jardin, donc préjudiciable à la quiétude en intérieur d'îlot ;
- 8) Considérant que la demande est lacunaire quant aux nouvelles enseignes à placer et qu'il y a lieu de placer des enseignes conformes à la réglementation urbanistique ;
- 9) Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande de changement d'utilisation du commerce en débit de boissons ne peut être autorisée car le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE** modifier les plans pour :

- limiter l'utilisation du rez-de-chaussée au commerce de détail, non soumis à permis d'urbanisme pour changement d'utilisation ;
- proposer un nouveau dessin de vitrine s'accordant à l'esthétique de l'immeuble.

Abstention(s) : -

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante 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,*