NOTE EXPLICATIVE

TRANSOFRMATION D'UNE BOUCHERIE EN RESTAURANT.

Chaussée de Wavre, 1727 – 1160 Auderghem

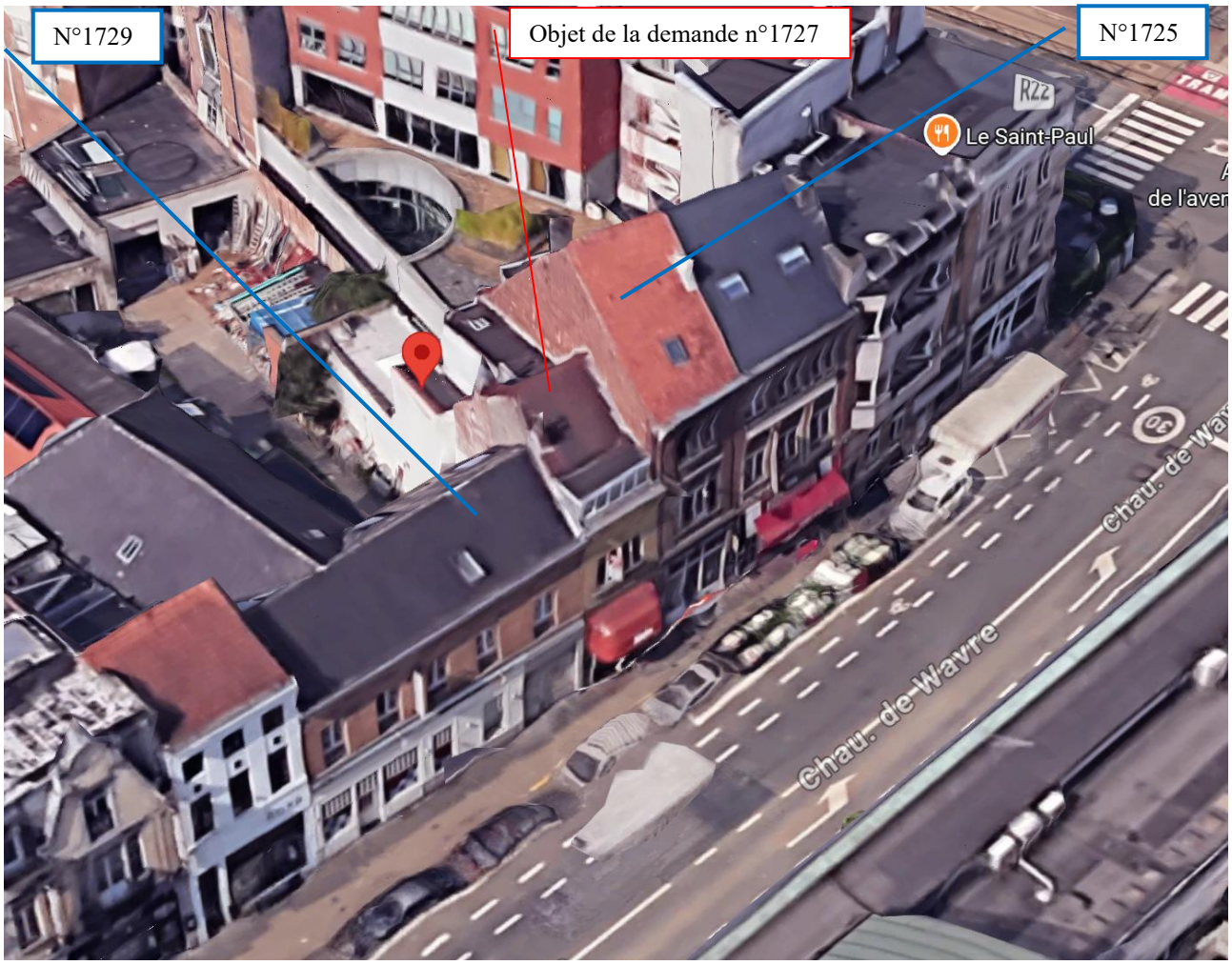
SITUATION PLANOLOGIQUE :

PRAS : Zone de forte mixité ;
RRU : Enseignes & Publicités : n°1 restreinte ; Accessibilité : n°1 Zone B ;
REVITATLISATION URBAINE : Nihil ;
PPAS : Nihil.

SITUATION DE DROIT :

Immeuble résidentiel de gabarit R+1+toiture à versants.
Composition du bâtiment :
-Niveau 0 : Commerce ;
-Niveau +1 : Logement ;
-Combles : Logement ;

Immeubles contigus (Vu depuis la rue) :
-A gauche, le n°1729 : Immeuble résidentiel de gabarit R+1+toiture à versants.
-A droite, le n°1725 : Immeuble résidentiel de gabarit R+2+toiture à versants.



Vue Google 3D 2026

OBJET DE LA DEMANDE

Préambule : L'objet de la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée, principalement le changement d'activité de la boucherie en restaurant. Le logement situé aux étages reste inchangé.

SITUATION PROJETEE :

1/ Changement de destination des pièces du commerce (Boucherie en situation de fait => Restaurant en situation projetée) :

- La pièce « magasin » en zone avant devient la salle n°1 du restaurant ;
- La pièce « séjour » devient la salle n°2 du restaurant ;
- Démolition du conduit de cheminée (salle n°2) ;
- La pièce « frigo » qui est une pièce de stockage en situation de fait, devient le sushi bar du restaurant ;
- La cuisine reste inchangée, mais devient plus petite par la création d'un local toilettes comprenant un lave-main, un urinoir et un WC fermé ;
- En zone avant, démolition partielle du comptoir de la boucherie comprenant aussi un frigo bar. En effet, ce meuble est découpé afin de conserver sa partie avant qui fait partie de la vitrine de la façade (façade avant non modifiée – Idem façade arrière non modifiée).

Sushi bar :

- Démolition du châssis intérieur et de son allège, afin de créer la nouvelle entrée du sushi bar depuis la salle n°2. Le meuble comptoir du sushi bar referme l'espace et délimite un dégagement propre donnant accès aux local toilette. Ce même meuble est vitré et vient créer une connexion visuelle sur la découpe des produits ;
- Afin d'intimiser l'accès au logement, l'escalier est cloisonné, et une porte d'entrée du logement est créée.

Enseigne :

- L'enseigne « Alain » de la situation de fait devient « Sushi Time » en situation projetée. Cette modification est limitée au nom de l'établissement : Aucune modification de volumétrie ni de dimensions de l'enseigne n'est prévue. La persienne est maintenue à l'identique, seule la tapisserie est remplacée portant la nouvelle dénomination.

Capacité :

- Les salles n°1 et n°2, constituant les espaces de restauration du restaurant, disposent d'une capacité totale de 26 places assises.

2/ Création de deux ouvertures dans les murs porteurs :

- Agrandissement de la baie qui sépare les salles de restauration (salles n°1 et n°2) ;
- Nouvelle entrée de la cuisine : Création d'une ouverture entre le sushi bar et la cuisine.

3/ Installation du groupe extérieur de climatisation (toiture plate) :

L'installation d'un système de climatisation destiné au rez-de-chaussée nécessite de préciser les modalités d'implantation du groupe extérieur, lequel déroge à une prescription relative à son implantation.

Implantation et caractéristiques :

- Le groupe extérieur est installé sur la toiture plate située en zone arrière, hors de toute visibilité depuis l'espace public ;
- Son volume capable est inférieur à 1,00 m³ ;
- Il est implanté à 3,00 m de l'axe mitoyen arrière, correspondant à la limite avec le voisin n°1729 ;
- Il est situé à 3,91 m de la façade arrière du bâtiment principal ;
- Il est implanté à 3,39 m de l'axe mitoyen latéral gauche, correspondant également à la limite avec le voisin n°1729.

AGRBC du 13/11/2008 – art. 33/2, 3° (tel que modifié par l'AGRBC du 17/03/2022). :
Le groupe extérieur est implanté en vis-à-vis du mur mitoyen de la parcelle voisine n°153/155, Boulevard du Souverain, occupée par l'entreprise Belisol.

Motifs :
L'installation est implantée en intérieur d'îlot, dans un contexte principalement industriel, et prend place contre le mur aveugle de l'entreprise Belisol. Cette implantation limite son impact visuel et permet de préserver les qualités esthétiques du bâti environnant. Par ailleurs, compte tenu de son implantation et de son éloignement des habitations voisines, l'installation présente un impact limité en matière de nuisances sonores et visuelles pour le voisinage.

DIVERS :

- Les châssis en zone avant ont été remplacés en date du 25-08-2007 (voir déclaration sur l'honneur en annexe) : PVC de ton blanc (Double vitrage clair isolant).

****Fin de la note****