

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/03/2021 - REEXAMEN**DEMANDEUR :****LIEU :** Place Colignon 32**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement), changer l'utilisation du commerce 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 : dans le périmètre de protection d'un bien classé (Hôtel communal, Place Colignon, Classement comme Monument, AG du 13/04/1995)

ENQUETE : du 29/01/2021 au 12/02/2021**REACTIONS :** 3**La Commission entend : -****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- Le dossier, qui a déjà été recalé lors de la précédente commission de concertation, est quasi identique et n'apporte que peu de modifications ;
- Les plans sont à nouveau lacunaires et incomplets ; il en va de même pour le formulaire de demande (annexe 1) qui comporte des erreurs ;
- Le volet « environnement » est complètement oublié ;
- Le projet va porter atteinte aux qualités résidentielles de l'intérieur de l'îlot ;
- Des nuisances sonores et olfactives seront bien présentes, ainsi que des vibrations, tout en générant des émanations et des déchets, alors que le bien se situe en zone d'habitation, dans un îlot extrêmement dense et très enclavé, fonctionnant déjà comme une caisse de résonance qui comprend par ailleurs plusieurs une cour d'école ;
- La maison sur laquelle porte la demande fait partie d'un ensemble bâti constitué de maisons résidentielles. Les dispositifs d'évacuation en façade arrière seront visibles depuis les habitations. Ils augmenteront la profondeur et la densité du bâti et entraveront les vues et l'ensoleillement ;
- La cheminée d'évacuation est trop proche des biens voisins et va indubitablement impacter la valeur de ceux-ci ;
- Ce projet est contraire aux prescriptions urbanistiques et à la politique de la Commune qui consiste à lutter contre l'engorgement et la saturation des intérieurs d'îlots ; sans compter que plusieurs annexes reprises sur plan de la demande de PU ont été construites en toute illégalité et sans le moindre permis, ce qui est inacceptable ;
- L'installation d'un salon-lavoir n'est absolument pas utile à cet endroit, d'autant qu'il en existe déjà un au n°7, ainsi qu'un autre pas loin à l'avenue Maréchal Foch ;
- L'enseigne proposée (indiquée dans l'avis d'enquête publique, mais non dessinée dans les plans modifiés) est inappropriée à cet endroit et d'ailleurs interdite par le RRU ;

- 1) Vu la demande initiale introduite le 24 juillet 2019 visant à, dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement), changer l'utilisation du commerce du rez-de-chaussée ;
- 2) Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 17 septembre 2020 ;
- 3) Vu la décision du Collège des Bourgmestres et Echevins de refuser, en date du 6 octobre 2020, la demande de permis d'environnement visant à exploiter un salon-lavoir (rubrique 25-A) ;
- 4) Vu que le demandeur a introduit des plans modificatifs en vertu de l'art. 126 du CoBAT en date du 13 novembre 2020 ;
- 5) Considérant que la demande initiale a fait l'objet d'un avis défavorable en Commission de concertation pour les motifs suivants :
 - les tuyaux d'évacuation dérogeaient à l'art. 32 du titre I du RCU ;
 - des nuisances sonores et olfactives étaient susceptibles d'émaner de ces tuyaux et du local même, qui plaçait les machines les plus bruyantes contre la façade arrière et les baies ;

- les enseignes du commerce précédent étaient conservées, en dérogation à l'art. 37 du titre VI du RRU ;
 - des nuisances dues à la fréquentation qui s'étale sur de longues heures et tous les jours de la semaine ont été relevées ;
- 6) Considérant que le projet modifié tente de répondre aux remarques de la Commission de concertation du 17 septembre 2020 ;
 - 7) Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 25 février 2021 ;
 - 8) Considérant que le tuyau d'évacuation passe dans le corps de l'annexe jusqu'au 1er étage et qu'ensuite il se trouve à distance raisonnable de toute baie, tout en débouchant à 2m au-dessus de la corniche ;
 - 9) Considérant toutefois que la conformité à l'art. 32 du titre I du RCU n'est pas atteinte en ce que les points 4 et 5 du paragraphe 3 ne sont pas respectés ;
 - 10) Considérant en effet que le tuyau d'évacuation n'est pas placé de manière à limiter son impact visuel ni à s'intégrer au mieux aux caractéristiques architecturales de la construction qui leur sert de support ;
 - 11) Considérant dès lors que l'installation du tuyau ne garantit pas l'absence de nuisances au sein de l'intérieur d'îlot, et qu'il sera visible depuis plusieurs parcelles voisines, leur imposant des désagréments d'ensoleillement ou d'ordre esthétique ;
 - 12) Considérant que ce tuyau sera à double paroi isolée pour éviter les vibrations, et que les séchoirs sont espacés de la fenêtre et placés sur des amortisseurs, également dans le but d'éviter les vibrations ;
 - 13) Considérant toutefois que malgré toutes ces précautions, l'îlot se referme fortement à cet endroit et que les murs sont très hauts, et que les effets de résonance ou de rabattement des fumées sont à craindre, en dépit du confort de cet îlot à majorité résidentielle ;
 - 14) Considérant que les enseignes sont retirées ;
 - 15) Considérant que le salon lavoir est prévu d'être ouvert chaque jour de la semaine y compris le weekend, de 7h à 22h, et que cela est incompatible avec les affectations en majorité résidentielles des immeubles mitoyens en raison des nombreuses nuisances occasionnées ;
 - 16) Considérant que ce tronçon de la place Colignon est à sens unique, bordé à gauche par des places de stationnement en épi et à droite d'une voie cyclable, elle-même adjacente à des places de stationnement en créneau ;
 - 17) Considérant que le stationnement dans cette zone est déjà saturé;
 - 18) Considérant que le projet ne prévoit aucune solution à l'augmentation de la demande de stationnement de la part de la clientèle de ce nouveau commerce ;
 - 19) Considérant que l'exploitation d'un salon-lavoir requiert un permis d'environnement (rubrique 25-A) et qu'une demande de classe 2 doit être introduite auprès de l'administration communale ;
 - 20) Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande modifiée ne propose pas de solution adéquate aux problèmes soulevés lors de la Commission de concertation du 17 septembre 2020, que les nuisances envers le voisinage et les flux de circulation existent toujours, rendant la parcelle incompatible avec l'installation d'un salon lavoir à cet endroit;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*