

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/09/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Haecht 283**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements), changer l'utilisation du commerce (salon lavoir en lieu et place d'une boucherie) et placer des cheminées en partie arrière**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** du 26/08/2019 au 09/09/2019**REACTIONS :** 2 oppositions écrites (dont l'une signée par 4 personnes)**La Commission entend :**

Le demandeur

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s) :

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- le lavoir fonctionne déjà depuis de nombreuses semaines ;
 - à la lecture des nouveaux plans, les nuisances olfactives disparaîtraient, les nuisances visuelles en partie, mais aucune garantie n'est encore apportées quant aux nuisances sonores qui sont les plus dérangeantes, surtout vu la nouvelle configuration de par les nombreux coudes qui nécessitent un retour à la façade et au toit du bâtiment ;
- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements), changer l'utilisation du commerce (salon lavoir en lieu et place d'une boucherie) et placer des cheminées en partie arrière
 - 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir datée du 2/6/1933 visant à " transformer la façade, construire une annexe et un wc " ;
 - 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir datée du 3/10/1944 visant à " construire une annexe dans la cour, démolir un mur et élargir une baie de porte au rez-de-chaussée du bâtiment principal " ;
 - 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir datée du 16/1/1945 visant à " transformer et agrandir les annexes ; déplacer un wc " (boucherie au rdc);
 - 5) Vu le permis de bâtir daté du 7/4/1966 visant à " remplacer la vitrine ";
 - 6) Vu le permis d'environnement autorisant l'exploitation du salon lavoir daté du 17 juillet 2018 ;
 - 7) Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 28 mars 2019 concernant un projet visant à : dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements), changer l'utilisation du commerce (salon lavoir en lieu et place d'une boucherie) et placer des cheminées en partie arrière ;
 - 8) Vu les plans modificatifs introduits le 16 avril 2019 visant à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements) :
 - changer l'utilisation du commerce (salon lavoir en lieu et place d'une boucherie) ;
 - placer des cheminées en partie arrière en dérogation au Titre I Art. 6 du RRU Toiture (hauteur), au Titre I Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - 9) Considérant que la demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée de cet immeuble ;
 - 10) Considérant que la nouvelle utilisation du commerce est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation dans laquelle se situe l'immeuble ;
 - 11) Considérant qu'une solution technique a été trouvée et que les nouveaux plans proposent de rassembler les cheminées des séchoirs et de revenir avec un conduit plus important sur la façade arrière du volume principal de la maison ;
 - 12) Considérant que les conduits sont placés au-delà des gabarits autorisables par les prescriptions urbanistiques en vigueur mais qu'il s'agit d'une structure technique liée à une activité qui ne nuit pas aux volumes construits du bâtiment;

- 13) Considérant que cette solution améliore quelque peu les problèmes que ce type de conduit génèrent en débouchant au centre d'un intérieur d'îlot, tel que proposé dans les plans précédent, puisque les odeurs seront amenées en toiture et non plus au sein de l'îlot;
- 14) Considérant que visuellement l'impact du conduit pour les riverains est moindre que les 5 conduits proposés dans les plans précédents, mais qu'afin de minimiser son impact en intérieur d'îlot, il y a lieu de proposer un conduit de teinte beige ;
- 15) Considérant qu'au niveau des nuisances sonores, le permis d'environnement délivré pour l'exploitation du salon lavoir impose des limitations et que celles-ci doivent être respectées, que d'éventuelles solutions supplémentaires (isolation de l'annexe, silencieux, ...) devront être apportées si le nouveau dispositif ne permet pas d'améliorer la situation sur ce point mais qu'il est difficile sur base du plan d'évaluer si la nouvelle proposition permettra de respecter les normes de bruit fixées;
- 16) Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur s'est engagé à respecter les conditions précitées ;
- 17) Considérant qu'au vu des photos deux caissons à volet ont été placés sur la façade avant au niveau de l'accès au commerce en partie gauche et de la vitrine, que ces aménagements nuisent aux qualités architecturales du bâtiment mais qu'ils ne font pas l'objet de la présente demande;
- 18) Considérant qu'un caisson en bois d'origine est situé au-dessus des baies du rez-de-chaussée, que celui-ci possède une largeur égale à celle de la façade et sert d'emplacement pour signaler l'activité commerciale;
- 19) Considérant cependant qu'afin d'être conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur, l'enseigne parallèle à la façade peut être d'une largeur maximale égale au 2/3 de la largeur de la façade;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer un conduit d'évacuation de teinte beige s'harmonisant avec la façade arrière.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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,*

Valérie PIERRE, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*