

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/09/2020**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 en salon-lavoir**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 de Schaerbeek » (AG : 13-04-1995)

ENQUETE : du 26/08/2020 au 09/09/2020**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

- Le demandeur
- Les riverains ou réclamants
- Le propriétaire

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- Le demandeur a déjà réalisé la plupart des travaux en toute illégalité sans se soucier des normes urbanistiques et environnementales ;
- La demande ne contient aucun plan du sous-sol, ni un plan d'égouttage ;
- Le projet va porter atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage ;
- 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 cours de récréation ;
- Une chaudière est aussi prévue mais aucune indication n'est apportée quant à son évacuation (3^{ème} buse ?) ;
- L'enseigne prévue sera particulièrement inesthétique, interdite par le RRU et a fortiori en ZICHEE et dans une zone de protection ;
- 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 ;

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement), changer l'utilisation du commerce du rez-de-chaussée en salon-lavoir ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juillet 1929 visant à agrandir une annexe ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 janvier 1939 visant à transformer l'immeuble ;
- 4) Considérant qu'une demande de permis d'environnement visant à exploiter un salon-lavoir a été introduite en date du 25 juillet 2019 et déclarée complète en date du 4 octobre 2019 ;
- 5) Considérant que les travaux de mise en place des équipements ont débuté sans autorisation et ont fait l'objet d'un avertissement de la part des agents de contrôle du Service Urbanisme, ordonnant la cessation des travaux ;
- 6) Considérant que le changement d'utilisation vers un salon-lavoir est conforme aux prescriptions du PRAS en ce que l'immeuble se trouve en zone d'habitation ;
- 7) Considérant toutefois qu'une telle utilisation au sein d'un voisinage presque exclusivement résidentiel implique des nuisances en terme de fréquentation (ouverture tardive et tous les jours), de bruit, et de qualité de l'air dans l'îlot ;
- 8) Considérant que toutes les évacuations techniques se font en façade arrière, dans la cour qui se trouve être la plus exigüe de l'îlot (8,25m²) ;

- 9) Considérant de plus que cette cour arrière, profonde en moyenne de 3m, se trouve ceinte d'un mur haut de 5,30m, ce qui accentue l'effet d'écho et dès lors les nuisances sonores dues aux évacuations des installations techniques, portant préjudice aux qualités résidentielles de l'immeuble ;
- 10) Considérant que selon les plans, plusieurs séchoirs seront placés au fond du local devant une fenêtre où l'isolation acoustique sera moindre, entraînant des nuisances supplémentaires ;
- 11) Considérant que l'évacuation des séchoirs déroge à l'art. 32 du titre I du RCU en ce qu'elle se situe contre la limite mitoyenne, et trop proche des fenêtres des appartements aux étages pour assurer une qualité résidentielle suffisante dans l'intérieur de l'îlot ;
- 12) Considérant de plus que le conduit ne dépasse de la corniche que de 1,10m au lieu de 2m, en dérogation également à l'art. 32 du titre I du RCU ;
- 13) Considérant que l'utilisation de ce local en salon-lavoir risque de créer des flux incessants à toute heure de la journée, entraînant des nuisances sonores jusque tard, et le stationnement de véhicules en double file régulièrement et possiblement sur la bande cyclable, engendrant le mécontentement des usagers divers de la voirie ;
- 14) Considérant que l'enseigne est conservée malgré le changement d'utilisation, et qu'elle déroge à l'art. 37 du titre VI du RRU en ce que sa saillie dépasse les 1m autorisés en zone interdite (1,40m), que sa hauteur dépasse les 1m autorisés en zone interdite (1,20m), et que sa superficie dépasse les 0,75m² autorisés en zone interdite (1,40m²) ;
- 15) Considérant, au vu de ce qui précède, que l'utilisation de cet espace commercial en salon-lavoir est incompatible avec l'immeuble, qui ne dispose pas d'une cour ni d'une façade arrière favorables à l'installation de conduits d'évacuations sans que cela ne crée d'importantes nuisances sonores et environnementales préjudiciables aux logements existants dans les étages supérieurs, et que de plus, les flux ne sont pas maîtrisés en voirie et portent atteinte aux qualités résidentielles du quartier ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Laurence PISON, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*