

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/10/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Dailly, 88A

**OBJET :**

Permis d'urbanisme : Mettre en conformité l'aménagement d'une conciergerie accessoire à l'activité productive (garage d'entretien de véhicules) située dans le bâtiment arrière sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (2 logements) et un bâtiment arrière (activité productive).

Permis d'environnement : Exploiter une carrosserie et un atelier de réparation et d'entretien de véhicules automobiles.

**SITUATION :**

en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

**AUTRE :**

-

**ENQUETE :**

du 01/09/2022 au 30/09/2022

**REACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

Le demandeur

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- Le voisin du 84 déplore le fait qu'en 2018/2019, 3 velux ont été installés de manière illicite, créant une vue plongeante dans son jardin. Il demande à ce que ces velux soient retirés.
- Le bâtiment projeté s'appuie sur le mur mitoyen de ce voisin sur une longueur de 25 mètres.
- De fortes odeurs de produits chimiques incommodes et polluantes (peintures en carrosserie), se dégagent des 2 cheminées d'évacuation. Envisager dès lors un lieu de vie aussi proche de ces cheminées ne représente-t-il pas un danger pour la santé des occupants ?
- Plusieurs éléments plaident pour souligner le danger que représente le manque d'équipement de la terrasse entre la maison arrière et l'immeuble en façade de rue (absence de garde-corps et présence de plusieurs bulles en plastiques vétustes, faisant office de « puits de lumière »). Sans parler des nombreux barbecues organisés sur le toit d'une activité dite à risques « chimiques ».

1. Considérant que le bien se situe en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que la demande porte uniquement sur la parcelle 16Y6 qui porte sur le numéro 88A de l'avenue Dailly, et qui s'étend depuis le front de bâtisse (allée carrossable) avec la grille en fer forgé vers les bâtiments en intérieur d'îlot ;
3. Considérant que cette parcelle comporte une activité de carrosserie, considérée comme une activité productive au sens du glossaire du PRAS ;
4. Considérant que cette activité productive et les superficies y associées sont conformes aux prescriptions de la zone mixte du PRAS ;
5. Considérant que la demande vise à :
  - mettre en conformité une conciergerie pour l'activité productive, située dans le bâtiment arrière ;
  - mettre en conformité les 2 cheminées d'extraction de l'atelier ;
6. Considérant que la demande a été soumise à une procédure mixte (permis d'urbanisme et permis d'environnement de Classe 1B) ;
7. Considérant que la demande de permis d'environnement porte sur l'exploitation d'une carrosserie et d'un atelier de réparation et d'entretien de véhicules automobiles (15/IPE/1843797) ;

8. Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/09/2022 au 30/09/2022 pour les motifs suivants :
- application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d’Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
    - actes et travaux qui portent atteinte à l’intérieur de l’îlot ;
  - application de l’article 176/1 du Code Bruxellois de l’Aménagement du Territoire (CoBAT) :
    - MPP à la demande de l’IBGE dans le cadre d’un permis mixte ;
  - application de l’article 188/7 du Code Bruxellois de l’Aménagement du Territoire (CoBAT), concernant les dérogations visées à l’article 126§11:
    - dérogation au règlement régional d’urbanisme (RRU):
      - Article 13 du titre I : Maintien d’une surface perméable ;
    - dérogation au règlement communal d’urbanisme de Schaerbeek (RCU):
      - article 16 du Titre II : Espaces extérieurs des logements en intérieur d’îlot ;
9. Considérant qu’une réclamation a été introduite de la part du riverain habitant au n°84 de l’avenue Dailly dont une partie du jardin est mitoyen à l’objet de la demande ;
10. Considérant que les remarques portent sur :
- l’apparition de 3 ouvertures de toiture de type « velux » sur le pan de toiture avec une vue plongeante vers le jardin de la propriété ;
  - la proximité directe d’une unité d’habitation et de deux cheminées d’évacuations de cabines de peintures en carrosserie (fortes odeurs de produit chimique) ;
  - le danger que représente le manque d’équipement de la terrasse entre la maison arrière et l’immeuble en façade à rue ;
11. Considérant, en ce qui concerne les renseignements urbanistiques de la Commune de Schaerbeek que la construction en intérieur d’îlot, en rez-de-chaussée et comprenant les six coupoles, située entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière n’a pas fait l’objet d’une demande de permis d’urbanisme, et que ce volume est donc illicite ;
12. Considérant, toutefois, qu’il ne fait pas partie intégrante de la présente demande, mais que ce volume déroge en profondeur à l’article 4 du Titre I du Règlement Régional d’Urbanisme et porte atteinte à l’intérieur de l’îlot ;
13. Considérant que ce volume existe depuis au moins 1987 d’après les orthophotoplans de Brugis et qu’il est, dès lors, difficile de remettre en cause son existence de 35 ans ;
14. Considérant, en outre, qu’il s’agit d’espace d’ateliers (+/- 159m<sup>2</sup>) pour l’activité productive, ce qui est conforme à la destination de la zone du PRAS ;
15. Considérant, néanmoins, qu’afin d’améliorer la qualité de l’intérieur d’îlot et les effets d’îlot de chaleur urbain, il y aurait lieu de végétaliser cette toiture plate (en toiture extensive ou semi-intensive) ;
16. Considérant dès lors qu’il y a lieu d’inclure dans l’objet de la présente demande ce volume en intérieur d’îlot et les dérogations y afférentes au Titre I du RRU, art. 4 et 6
- BATIMENT ARRIERE – LOGEMENT DE CONCIERGE**
17. Considérant, en ce qui concerne la mise en conformité d’une conciergerie pour l’activité productive (garage) qu’il y a lieu de faire la distinction entre l’affectation légale à donner à ce logement au sens du glossaire du Plan Régional d’Affectation du Sol (PRAS), et ses qualités d’habitabilité ;
18. Considérant, s’agissant d’un logement accessoire à l’activité principale à savoir l’activité productive de carrosserie, que les superficies du logement de concierge seront comptabilisées en superficie d’activité productive, et non en superficies de logement au sens du glossaire du PRAS ;
19. Considérant donc qu’un logement de concierge sur la parcelle peut se concevoir sur le site, comme étant accessoire à l’activité productive ;
20. Considérant, toutefois, que les qualités d’habitabilité de ce logement ne répondent pas au bon aménagement des lieux en ce que :
- il ne présente pas une entrée distincte particulière et indépendante de l’atelier de carrosserie (en cas d’évacuation incendie) ;
  - il ne bénéficie d’aucun espace extérieur de qualité : les toitures plates en roofing n’étant pas considérées comme des terrasses accessibles et accessoires à ce logement ;

- l'espace de living/salle-à-manger ne propose aucune fenêtre donnant directement sur l'extérieur ; il est uniquement éclairé par des fenêtres de toit de type « velux » et des fenêtres donnant sur un espace couvert et fermé appelé hall d'entrée lui-même éclairé par des fenêtres. Le percement des fenêtres entre l'espace living et ce hall d'entrée ne donnent en réalité que de la lumière indirecte, ne permettant pas de vues droites vers l'extérieur ;
  - la présence des deux cheminées d'extraction enclavée dans la volumétrie du logement ;
  - un hall d'entrée disproportionné ;21)
21. Considérant qu'en séance, le demandeur a précisé que ce hall permettait de desservir tant le logement que le dépôt (grenier) ;
22. Considérant qu'il y a lieu de profiter de cet espace pour étendre le logement proposé (en se conformant à l'avis SIAMU), ce qui permettra d'avoir des vues droites vers l'extérieur ;
23. Considérant qu'en ce qui concerne l'espace de dépôt à côté du logement de concierge, il a été précisé en séance qu'il s'agit en réalité d'un grenier ;
24. Considérant, dès lors, que le logement de concierge tel que proposé n'est pas acceptable ;

#### **AVIS SIAMU**

25. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente daté du 20/09/2022, portant les références suivantes T.1980.4532/11, qu'il y a lieu de le respecter rigoureusement,

#### **FENETRES DE TOITURE**

26. Considérant, en ce qui concerne les 3 fenêtres de toitures déjà installées dans le versant Nord-Ouest de la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot (du côté du jardin du n°84), qu'il s'agit de travaux dispensés de permis d'urbanisme en vertu de l'arrêté dit de Minimales Importances ;
27. Considérant, en effet, que l'article 21- b) 2° du chapitre VII portant sur les Aménagements, constructions, transformations et modifications extérieurs – Section 1re Actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du Fonctionnaire délégué, de la Commune, de la Commission royale des Monuments et des Sites [...], de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte précise que :
- "Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme :*
- 2° le placement en toiture, qui présente une pente inférieure à 45° par rapport à l'horizontal, de lanterneaux, de fenêtres de toit ou de verrières réalisés dans le plan de la toiture, pour autant : - que, s'il s'agit d'une toiture inclinée, leur superficie cumulée n'excède pas 20% de la superficie du versant de toitures "* ;
28. Considérant que l'installation de ces fenêtres de toitures n'engendrent aucune dérogation à un quelconque règlement, et qu'elles ont, au contraire, pour effet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
29. Considérant, encore, que le versant de toiture Nord-Ouest a une superficie de +/- 52,5m<sup>2</sup> pour la partie habitée et de +/- 104m<sup>2</sup> si l'on considère l'entièreté de ce versant ;
30. Que la superficie cumulée des 3 fenêtres de toiture est de +/- 4,04m<sup>2</sup> (soit 3x (1,14m x 1,18m)), et qu'elle reste bien inférieure au 1/5e de la superficie de ce versant de toiture, qu'il s'agisse de la partie habitée ou de l'entièreté du versant ;
31. Considérant également, que l'inclinaison de la toiture est de 43°, soit inférieure à 45° ;
32. Que dès lors, toutes les conditions sont remplies pour que ces travaux soient dispensés de permis d'urbanisme ;
33. Considérant, au surplus, que le bas de ces fenêtres de toiture, depuis l'intérieur du logement, se situe à un peu plus de 2,50m de haut, de sorte qu'il ne pourrait y avoir de vues intrusives vers le jardin voisin ; et que ces fenêtres de toiture sont non visibles depuis l'espace public ;
34. Considérant, en ce qui concerne l'installation des 2 fenêtres de toiture sur le versant Sud-Est, que celles-ci permettent d'améliorer l'éclairage naturel du logement ;
35. Que toutefois, l'installation de ces 2 fenêtres de toiture ne permettent pas de rencontrer les articles 11 du Titre II (Normes d'habitabilité des Logements) des règlements régional et communal d'urbanisme en ce qui concerne les vues, et qui stipule que Tout logement comporte au minimum une fenêtre permettant des vues directes et

horizontales vers l'extérieur, libre de tout obstacle sur au moins 3 m. Ces vues se calculent à 1,50m de hauteur du niveau plancher ; elle est située dans un local habitable ;

36. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de répondre à cette exigence en ce qui concerne le logement de concierge et plus particulièrement l'espace de living ;

#### **ESPACES EXTERIEURS DES LOGEMENTS EN INTERIEUR D'ÎLOT – TOITURE PLATE**

37. Considérant que la demande présentée se contente seulement de mettre en conformité l'existence du logement de concierge et des deux cheminées d'extraction, mais ne propose aucune amélioration, tant en ce qui concerne l'intérieur d'îlot que de l'espace(s) extérieur(s) pour le logement en intérieur d'îlot ;
38. Que, dès lors, il y a lieu de profiter de la présente demande pour améliorer les qualités paysagères et esthétiques de l'intérieur d'îlot, en proposant des toitures verdurisées pour le bâtiment annexe au milieu de l'îlot, et pour l'annexe arrière (superficie supérieure à 20m²) ;
39. Considérant qu'une partie de ces toitures verdurisées pourraient être mise à profit du logement de concierge, tout en respectant le Code civil, et en limitant son emprise (préciser de combien ???) ;
40. Considérant, qu'en l'état la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol qui précise que Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création de surfaces de pleine terre n'est pas respectée, et qu'aucun point d'attention n'a été porté à ce sujet ;
41. Considérant, pourtant, qu'il s'agit d'une priorité politique en matière d'aménagement du territoire en région de Bruxelles-Capitale, et qu'il y a lieu d'y être vigilant ;
42. Considérant donc, qu'en l'état, la dérogation à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, pour l'imperméabilisation totale de la parcelle et l'absence de toiture plate verdurisée n'est donc pas acceptable ;
43. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'y remédier en prévoyant des toitures verdurisées (type extensif ou semi-intensif) ;

#### **LES 2 CHEMINÉES D'EXTRACTION DE L'ATELIER**

44. Considérant, en ce qui concerne les deux cheminées d'extraction de l'atelier (peinture), que celles-ci sont non visibles depuis l'espace public et qu'elles sont inhérentes à la fonction d'activité productive (carrosserie) qui se trouve sur cette parcelle, en conformité avec la zone du PRAS ;
45. Considérant, dès lors, que d'un point de vue urbanistique, elles sont acceptables ;

#### **VOLET PERMIS D'ENVIRONNEMENT :**

46. Considérant que la demande se situe en zone mixte au PRAS et que dès lors l'autorisation d'une activité productive du type et de la surface proposée est conforme aux prescriptions de la zone ;
47. Considérant qu'il s'agit d'une demande de régularisation de permis d'environnement pour une carrosserie consécutive au dépassement des délais pour le renouvellement du permis précédent ;
48. Considérant qu'une remarque a été émise durant l'enquête publique, soulignant principalement de fortes nuisances olfactives liées à l'activité productive ;
49. Considérant que les peintures et autres produits "à l'eau" utilisés en carrosserie contiennent encore, malgré cette appellation commerciale, des COV (composés organiques volatils) pouvant incommoder le voisinage ; qu'il existe néanmoins des solutions techniques permettant de traiter ces effluents avant rejet ;
50. Considérant, à ce propos, qu'il y a lieu de placer et de maintenir en bon état de fonctionnement un filtre à charbon actif permettant de traiter l'air provenant de la cabine de peinture ;
51. Considérant que les eaux usées en provenance du site sont considérées comme des eaux non-domestiques et que l'exploitation dispose de plusieurs activités à risque pour le sol ; qu'afin d'éviter toutes pollutions des eaux, l'exploitant a mis en place un débordeur ;
52. Considérant que l'exploitant a fait réaliser une RES en date du 19/01/2022 ;
53. Considérant que les installations électriques de la carrosserie ont été contrôlées en date du 08/06/2020 et déclarées conformes au RGIE ;
54. Considérant que la carrosserie dispose d'un contrat de récupération des déchets dangereux avec la société SUEZ pour ces déchets de garage (filtres à air, pots de peinture, etc.) ;
55. Considérant que les moyens de lutte contre le feu (dévidoir) de l'exploitation ont été contrôlés en date du 13/01/2022 ;

56. Considérant que l'exploitation est en activité du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 17h30, ce qui est acceptable ;
57. Considérant dès que sous réserve de la prise en compte de ces remarques, les impacts de ces installations classées sont acceptables ;

#### **CONCLUSION**

58. Considérant que la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux, et qu'elle n'est pas acceptable ;

**AVIS DÉFAVORABLE** unanime **sur la demande telle que présentée.**

Un avis favorable pourrait être émis sur une demande modifiée (art. 171/1 du CoBAT) à condition de respecter les conditions suivantes :

- répondre aux remarques et conditions de l'avis SIAMU ;
- améliorer grandement les conditions d'habitabilité du logement en prévoyant :
  - des fenêtres donnant des vues droites vers l'extérieur depuis l'espace living (étendre éventuellement le living vers le hall) ;
  - un espace extérieur de qualité (terrasse accessible) pour le logement, conforme au Code civil ;
- corriger la demande en incluant le volume en intérieur d'îlot avec les 6 coupoles et les dérogations y afférentes (aux art. 4 et 6, Titre I du RRU) ;
- prévoir une toiture verdurisée sur la toitures plate du volume en intérieur d'îlot (extensif ou semi-intensif) ;
- placer et maintenir en bon état de fonctionnement un filtre à charbon actif permettant de traiter l'air provenant de la cabine de peinture ;

Abstention : -

*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,*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Seden TIELEMANS, *représentante de la Commune,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant de la Commune,*

Mélissa VAN VLOTEN, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP- Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP- Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*