

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Dailly, 88A

OBJET :

Permis d'urbanisme : mettre en conformité la couverture totale de la cour, l'aménagement d'une conciergerie accessoire à l'activité productive (garage d'entretien de véhicules) et le placement de deux conduits d'évacuation, aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'annexe devant le bâtiment arrière et construire un escalier attenante cette annexe sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière affecté comme activité productive.

Permis d'environnement : porte sur l'exploitation d'une carrosserie et d'un atelier de réparation et d'entretien de véhicules automobiles.

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

du 29/03/2023 au 27/04/2023

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**Objet de la demande en urbanisme :**

1. Considérant que le projet vise à :

- mettre en conformité la couverture totale de la cour, l'aménagement d'une conciergerie accessoire à l'activité productive (garage d'entretien de véhicules) et le placement de deux conduits d'évacuation,
- aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'annexe devant le bâtiment arrière et construire un escalier attenante cette annexe sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière affecté comme activité productive ;

Objet de la demande en environnement :

2. Considérant que le projet vise à exploiter une carrosserie et un atelier de réparation et d'entretien de véhicules automobiles ;

PRÉAMBULE :

3. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 27 mai 2022 visant à « 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) » ;
4. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 13 octobre 2022 sur cette demande ;
5. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 8 décembre 2022, en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
6. Considérant que ces plans modificatifs visent à répondre aux remarques émises par la Commission de Concertation ainsi qu'à inclure des travaux déjà réalisés sur la parcelle ;
7. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière affecté comme activité productive :
 - mettre en conformité :
 - la couverture totale de la cour, en dérogation aux art. 4 (profondeur), 6 (hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 39 (aménagement de la zone de cours et jardins) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),

- l'aménagement d'une conciergerie accessoire à l'activité productive (garage d'entretien de véhicules) en dérogation aux art. 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU,
- le placement de deux conduits d'évacuation,
- aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'annexe devant le bâtiment arrière en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
- construire un escalier attenant cette annexe, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU;

HISTORIQUE PERMIS D'URBANISME :

8. Vu l'autorisation du 22 avril 1902, visant à « construire une maison avec écurie » ;
9. Vu l'autorisation du 10 mars 1903, visant à « construire une laverie sans cave ni étage » ;
10. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 septembre 1932, visant à « établir une toiture de béton » ;
11. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 septembre 1936, visant à « transformer l'intérieur de l'immeuble » ;
12. Vu la confirmation du 15 juin 2021, attestant de l'existence d'une activité productive artisanale sur l'entièreté du bâtiment ;

HISTORIQUE PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

13. Vu le permis d'environnement délivré en date du 23/05/1991 autorisant l'exploitation d'une carrosserie pour une durée de 2 ans (réf. 15/PEDPPE/430020) ;
14. Vu le permis d'environnement délivré en date du 01/08/1995 autorisant l'exploitation d'une carrosserie pour une durée de 10 ans (réf. 15/IPE/432273) ;
15. Vu la modification de permis d'environnement délivré en date du 26/11/2003 et corrigeant les conditions d'exploitation (réf. 15/IPEMOD/442770) ;
16. Vu la prolongation de permis d'environnement délivrée en date du 27/07/2005 autorisant l'exploitation d'une carrosserie pour une durée de 15 ans (réf. 15/IPEPLP/443814) ;

VOLUME :

17. Considérant que la construction en intérieur d'îlot au rez-de-chaussée, comprenant six coupoles, située devant le bâtiment arrière est incluse dans la présente demande et déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
18. Considérant toutefois que ce volume existe depuis au moins 1987 d'après les orthophotoplans de Bruciel ; que ceci permet l'extension de l'activité productive et que sa toiture est aménagée en toiture plate végétalisée, ce qui améliore la qualité végétale de l'intérieur d'îlot et la diminution du phénomène de chaleur urbaine ;
19. Considérant, dès lors, que les dérogations provoquées par ce volume peuvent être accordées ;
20. Considérant en outre que la toiture plate végétalisée n'est pas accessible, qu'un accès exclusif pour l'entretien est possible via le living ;
21. Considérant que le projet prévoit l'installation d'un escalier attenant le volume précité, en dérogation en termes de volumétrie (dépassement de gabarits admissibles) mais qu'il est conçu afin de créer une sortie de secours à la conciergerie sans passer par l'atelier et sa création ne requiert pas de rehausses de murs mitoyens et que dès lors elle est autorisable ;
22. Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'annexe précitée et celle-ci est en dérogation en termes de volumétrie (dépassement de gabarits admissibles) ; cependant que la terrasse améliore le confort de la conciergerie, ne nuit pas aux constructions voisines et est conforme au Code civil ;
23. Considérant, dès lors, que la demande de dérogations provoquées par la terrasse est acceptable ;

ACTIVITÉ PRODUCTIVE :

24. Considérant que l'activité productive est étendue à 530,3m² (au lieu de 449m²), ce qui est conforme à la destination de la zone du PRAS ;
25. Considérant que les plans sont lacunaires quant à la destination des espaces ajoutés à cette activité ainsi que pour les emplacements de parking demandés par le permis d'environnement et qu'il y a lieu de les dessiner dans les plans ;
26. 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 ;
27. 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 ;

28. 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 ;
29. 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 ;
30. Considérant que l'exploitation est en activité du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 17h30, ce qui est acceptable ;
31. Considérant dès lors que sous réserve de la prise en compte de ces remarques, les impacts de ces installations classées sont acceptables ;

CONCIERGERIE :

32. 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 ;
33. 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 ;
34. Considérant donc qu'un logement de concierge sur la parcelle peut se concevoir sur le site, comme étant accessoire à l'activité productive ;
35. Considérant toutefois que les documents administratifs fournis soulèvent l'existence de 2 logements ; que la parcelle est totalement affectée comme activité productive (bâtiment avant se trouve dans une autre parcelle) et qu'il y a lieu de supprimer les données d'autres parcelles ;
36. Considérant que la chambre présente un léger déficit d'éclairage naturel (2,46m² au lieu de 2,8m²) mais que cette dérogation est minime et donc acceptable ;
37. Considérant que le WC est lié avec la salle de bain et cet aménagement est en dérogation en termes de l'aménagement d'une double porte vers la salle à manger et qu'il y a lieu d'y remédier ;
38. Considérant que le nouvel aménagement de la conciergerie répond aux remarques émises dans la Commission de Concertation précédente en ce que celle-ci présente un espace extérieur de qualité, un living avec des vues droites (amélioration des proportions d'espaces) et une sortie distincte particulière et indépendante de l'atelier de carrosserie (en cas d'évacuation) ;

ASPECTS TECHNIQUES :

39. 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 ;
40. Considérant, dès lors, que d'un point de vue urbanistique, elles sont acceptables ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- corriger les documents administratifs afin de supprimer le bâtiment avant qui appartient à une autre parcelle ;
- dessiner les emplacements de parking dans l'atelier de réparation ;
- maintenir en bon état de fonctionnement le filtre à charbon actif permettant de traiter l'air provenant de la cabine de peinture ;
- prévoir un sas entre l'espace d'eau et la salle à manger.

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Joan RUIZ AVILA, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*