

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/02/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Thomas Vinçotte, 18

OBJET :

dans un ensemble de 3 immeubles en intérieur d'îlot affectés en activité productive de biens immatériels et bureau et régulariser les travaux de modifications structurelles, de modification des façades ainsi que d'aménagement de la zone de cour et jardin et de stationnement en intérieur d'îlot

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 28/01/2022 au 11/02/2022

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

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 :

- des inquiétudes et des préoccupations sont soulevées au sujet de l'état de cet immeuble,
 - un bien régularisé et mis en conformité serait bénéfique aux occupants de cet immeuble ;
1. Considérant que la demande vise à, dans un ensemble de 3 immeubles en intérieur d'îlot affectés en activité productive de biens immatériels et bureau et régulariser les travaux de modifications structurelles, de modification des façades ainsi que d'aménagement de la zone de cour et jardin et de stationnement en intérieur d'îlot ;
 2. Vu le permis d'urbanisme du 24 juin 1997 ;
 3. Vu le permis d'urbanisme du 22 juin 1999, périmé par procès-verbal du 26 janvier 2006 pour sa non mise en œuvre ;
 4. Vu le permis d'urbanisme du 27 juin 2006, périmé par procès-verbal le 18 octobre 2017 sur base du non-respect de l'art. 101 §1^{er} du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) (charges d'urbanismes impayées) ;
 5. Vu le permis d'environnement de classe 2 du 20 janvier 2015, délivré pour une durée de 15 ans, et visant à « exploiter un parking à ciel ouvert de 14 emplacements » ;
 6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 22 décembre 2016 ;
 7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 7 décembre 2018 ;
 8. Considérant que la dernière situation licite est donc celle issue permis d'urbanisme du 24 juin 1997 et que les affectations reconnues y sont décrites comme suit : « *Considérant que, vu l'activité du demandeur du permis d'urbanisme de 1997 et ses déclarations en séance de la commission de concertation du 14/4/1997, les espaces atelier et dépôt/remises au plan sont à considérer, à la lumière du glossaire du PRAS, comme activité de production de biens immatériels soit une superficie de 940 m² et, qu'en outre, cette autorisation portait sur 224 m de bureaux et 222 m² de greniers* »,
 9. Vu la mise en demeure du 1^{er} octobre 2020 constatant le maintien de la réalisation d'actes et travaux en infraction suivant l'article 300 du CoBAT, et ce de par :
 - la suppression de la modification suivante, reprise dans la mise en demeure du 7 novembre 2017 :
 - le changement de destination du bâtiment arrière (aile gauche et aile centrale) en équipement d'intérêt collectif en lieu et place d'activité productive (aile gauche) et de bureau (aile droite) ;
 - le maintien des modifications suivantes, sans permis d'urbanisme requis et ce malgré la mise en demeure du 7 novembre 2017 :
 - la modification de l'aspect architectural des façades par :

- le percement d'une baie en vue d'y installer une porte de garage dans l'aile droite du bâtiment arrière (travaux structurels),
 - l'installation de fenêtres de toiture au niveau de l'aile centrale et de l'aile droite du bâtiment arrière ;
 - le changement d'utilisation de la zone de cour en parking de 14 emplacements (accessoires aux bureaux et activité productive du bâtiment arrière) ;
10. Considérant que la présente demande vise la mise en conformité de l'agrandissement et des déplacements des affectations des bâtiments en les affectant, suivant le cadre VII de l'annexe 1 fournir, en bureaux (242 m²) et le reste en activité productive de bien immatériels (1004 m²);
 11. Considérant toutefois que, dans sa note explicative, le demandeur conteste les surfaces à considérer pour la situation de droit et qui seraient, selon lui, de 1242 m² et non de 1164 m² car le calcul des surfaces effectué en 1997 n'aurait pas pris en compte la surface de grenier (222 m²) ; que le demandeur conteste également la méthode de calcul utilisée qui n'aurait pas été celle reprise dans le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) (surface à partir d'une hauteur de 2,2 m) ;
 12. Considérant que, après vérifications faites par le Département Urbanisme & Environnement sur base de ses archives, il s'avère que l'annexe IV du permis de 1997 signée par l'architecte renseigne pour le plancher/sol 782,04m² pour le rez-de-chaussée et 366,55 m² pour l'étage, soit un total de 1148,59 m², sachant que la méthode de calcul de ces surfaces est la même que pour les surfaces plancher du PRAS ;
 13. Considérant toutefois que, suite à un nouveau mesurage minutieux des plans d'archives réalisé par un architecte du département, les surfaces renseignées par le demandeur sont bien correctes si l'on prend en compte la totalité des surfaces de greniers en 1997 ayant une hauteur libre sous plafond supérieures ou égales à 2,2 m ;
 14. Considérant donc qu'il apparaît adéquat de prendre en compte une superficie plancher de 1242 m² pour la situation de droit et pour le calcul des charges d'urbanisme qui en découleront ;
 15. Considérant que la demande s'appuie sur la faculté d'accroissement de 20% de la superficie de plancher existante par période de 20 ans (prescription générale 0.9 du PRAS), la superficie existante sur le site de bureaux et d'activité de production de biens immatériels étant supérieure à la superficie de plancher permise en zone d'habitation ;
 16. Considérant que les superficies projetées d'activité de production de biens immatériels et de bureaux (1246 m² au total) restent inférieures aux 20% (1242 m² + 20% = 1490 m² maximum) ;
 17. Vu que la maille SCH-06 est positive à ce jour en zone d'habitation dans la Carte des Soldes de Bureaux Admissibles (CASBA);
 18. Considérant que la demande vise également la régularisation des actes et travaux suivants :
 - le placement de fenêtres de toits se prolongeant dans le plan de la façade,
 - le placement d'une seconde porte de garage,
 - le placement d'une sortie de gaz chaudière,
 - le placement d'un groupe d'air conditionné en façade,
 - des modifications structurelles intérieures par l'installation et la modification de plusieurs cages d'escalier,
 - l'imperméabilisation totale de la cour par un revêtement asphalté et la création de 14 emplacements de stationnement à ciel ouvert en intérieur d'îlot ;
 19. Considérant que les nouvelles fenêtres de toiture s'adaptent à l'architecture des façades donnant sur la cour intérieure et sont invisibles depuis la voie publique ;
 20. Considérant que les « splits des groupes airco » ne sont pas visibles depuis l'espace public et qu'ils engendrent peu de nuisances sonores ;
 21. Considérant que la demande se trouve en zone d'accessibilité C au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (zone moyennement desservie en transports en commun) ;
 22. Considérant que les emplacements sont utilisés par les travailleurs et visiteurs des entreprises présentent à l'adresse ; que, suivant le RRU et le Code Bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie (COBRACE), l'on pourrait atteindre 21 emplacements ; que la présente demande vise 14 emplacements et respecte donc le COBRACE ;
 23. Considérant que l'emplacement 14 se situe devant un emplacement de parking intérieur et que, dès lors, il ne peut être utilisé que comme accès à ce dernier et non comme zone de stationnement ;
 24. Considérant qu'un permis d'environnement de classe 2 (réf.: 2014~215=255/018), d'une validité de 15 ans, couvre bien l'exploitation de 14 emplacements de stationnement mais que, étant donné leur réaménagement, ce permis devrait être modifié par son titulaire afin d'en faire concorder les plans ;

25. Considérant que les installations techniques présentes au sein des bâtiment (chaudière et climatisation) ne constituent pas des installations classées soumises à permis d'environnement ;
26. Considérant toutefois que l'imperméabilisation totale de la parcelle en cour asphaltée déroge aux articles 12 et 13 du titre I du RRU et à l'article 39 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme, en ce sens que l'aménagement de ces zones doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que, de plus, les actes et travaux de régularisation n'améliorent pas les qualités végétales, minérales et paysagères de l'intérieur d'îlot et ne favorisent pas le maintien ou la création de surfaces en pleine terre, en dérogation à la prescription 0.6 du PRAS ;
27. Vu également le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) et son plan des zones de verdoisement ;
28. Considérant que la parcelle se situe en zone prioritaire de verdoisement ;
29. Vu le Plan Nature adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 14 avril 2016 ;
30. Vu encore le permis d'urbanisme du 27 juin 2006, délivré à condition de verduriser la cour intérieure par la plantation d'arbustes et d'au moins deux arbres à haute-tige, condition n'ayant jamais été mise en œuvre ;
31. Considérant que, à ces titres, il y a lieu de désimperméabiliser la cour au maximum, dans le respect des articles 13 du RRU et 39 du RCU, de la verduriser pour atteindre au minimum 66 % de sa superficie par des plantations en pleine terre et de réaliser les places de parking et leurs zones de manœuvre en dalles gazon en béton permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol ; que cette condition induit nécessairement de revoir le nombre de places de stationnement à la baisse pour atteindre les objectifs précités ;
32. Considérant qu'aucun stationnement vélo n'est prévu alors qu'il s'agit d'une alternative à l'usage de l'automobile pour les travailleurs et qu'il y a lieu d'inciter l'utilisation de moyens de déplacement actifs ;
33. Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire du sol en catégorie 2 (parcelle légèrement polluée sans risque) ; qu'il n'y a pas de restrictions d'usage liées à l'utilisation de la parcelle mais que, les normes d'assainissement y étant dépassées, les terres excavées sur cette parcelle ne peuvent pas être réutilisées sur un autre terrain bruxellois ;
34. Vu l'Arrêté du Gouvernement bruxellois du 26 septembre 2013 prévoyant des charges d'urbanisme sur le changement de destination de l'immeuble en vue d'y implanter des activités de production de biens immatériels et de bureaux et la volonté du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Schaerbeek de l'appliquer ;
35. Considérant que le calcul du montant des charges s'effectue comme suit : $4 \text{ m}^2 \text{ supplémentaires} \times 200 \text{ €/m}^2 \text{ (art. 6 2}^\circ \text{ de l'Arrêté du Gouvernement du 26 septembre 2013)} = 800 \text{ €}$;
36. Vu l'article 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
37. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques endéans les 2 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et conformément à celui-ci ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- désimperméabiliser la cour au maximum, dans le respect des articles 13 du RRU et 39 du RCU, par des plantations en pleine terre et réaliser les places de parking et leurs zones de manœuvre en dalles gazon en béton permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol ; en conséquence, revoir le nombre de places de stationnement à la baisse pour atteindre les objectifs précités ;
- créer des emplacements de stationnement pour vélos ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques endéans les 2 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et conformément à celui-ci.

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,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*