

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/03/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Victor Hugo, 83

**OBJET :**

dans un immeuble à usage mixte avec un commerce et huit logements, mettre en conformité les modifications de façade, la couverture partielle de la cour ainsi que la suppression de certains murs intérieurs, modifier l'affectation des locaux accessoires au commerce en un logement indépendant et atteindre un total de neuf logements pour l'ensemble du bâtiment

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

## AUTRE :

-

**ENQUETE :**

du 10/02/2023 au 24/02/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :** -

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte avec un commerce et huit logements :
  - mettre en conformité :
    - la suppression de la cour dessinée sur les plans du permis du 27 juin 1967 et la création d'une cour arrière en intérieur d'îlot ;
    - des modifications structurelles par la suppression de certains murs intérieurs,
    - les modifications esthétiques en façade avant,
  - modifier l'affectation des locaux arrière accessoires au commerce afin d'en faire un logement 1 chambre accessoire au commerce indépendant ;

**Historique :**

2. Vu le permis de bâtir du 27 juin 1967, délivré en recours par la députation permanente du Conseil provincial du Brabant, visant à « transformer les immeubles » ;
3. Vu la déclaration préalable de classe 3, déclarée complète en date du 13 février 2008, visant à « exploiter des installations de chauffage au mazout » ;
4. Vu le permis d'environnement de classe 2 du 17 avril 2007, délivré pour une durée de 15 ans, visant à « exploiter une poissonnerie et la cessation d'activité actée le 6 avril 2011 » ;
5. Considérant que, en fonction de l'activité commerciale envisagée, il est possible qu'un permis d'environnement soit requis et qu'il y aura alors lieu d'introduire une telle demande auprès de l'Administration communale ;
6. Vu la situation licite du bien, à savoir :
  - au rez-de-chaussée : un commerce (boucherie) et des locaux accessoires aux logements du bâtiment (garage/parking),
  - aux étages 1 à 4 : deux logements par étage (soit huit unités au total),
  - dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

**Généralités :**

7. Considérant que le bâtiment n'a pas été construit conformément au permis délivré ;
8. Considérant que la présente demande vise la mise en conformité de celui-ci ;

**Esthétique façade avant :**

9. Considérant que la façade avant n'a pas été réalisée de manière conforme ; que l'entrée vers les logements a été réalisée différemment mais que cela ne nuit pas aux qualités du bâtiment ; qu'il en va de même pour les extensions des balcons aux étages et la modification de dessin des châssis, mais que cela n'altère pas non plus les qualités du bien ;

10. Considérant que le garage accessoire au bâtiment, contenant un emplacement de stationnement, est supprimé et transformé en extension du commerce existant ;
11. Considérant toutefois que la vitrine n'a pas été adaptée en conséquence et que la porte de garage subsiste ;
12. Considérant que cela ne préjuge pas du bon aménagement des lieux ni d'une utilisation du bien en tant que personne prudente et raisonnable ;
13. Considérant que, si la volonté du demandeur est effectivement de supprimer le garage, il y a alors lieu de revoir la façade du rez-de-chaussée afin de la rendre qualitative ;

Modifications volumétriques :

14. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une cour en intérieur d'îlot et la fermeture d'une autre cour, présente sur les plans du permis du 27 juin 1967 ;
15. Considérant que ces modifications ne nuisent pas au voisinage ni aux occupants de l'immeuble ;

Logement indépendant :

16. Considérant que la demande vise à transformer les locaux arrière accessoires au commerce (ateliers, réserves, chambres froides) en un logement indépendant et que, selon la note explicative fournie par le demandeur, les actes et travaux projetés visent spécifiquement une occupation en tant qu'atelier d'artiste pour ce logement ;
17. Considérant que les locaux habitables du logement ne sont pas suffisamment éclairés naturellement, et ce en dérogation à l'article 10 titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
18. Considérant en effet que le logement est éclairé, d'une part, en lumière zénithale via quatre lanterneaux (trois dans la chambre et un dans la cuisine) et, d'autre part, depuis un patio (courette) de 6,3 m<sup>2</sup> de surface au sol ;
19. Considérant toutefois, au vu des photos intérieures annexées au dossier, que les châssis donnant sur le patio possèdent des panneaux opaques sur une grande partie de leur surface de développement et que, par conséquent, les vitrages n'offrent que peu de vues directes et d'éclairage naturel ; que l'utilisation intensive de lanterneaux peut, dans une certaine mesure, compenser le manque d'éclairage direct mais que cela ne suffit pas pour autant à ce que l'appartement bénéficie d'une habitabilité suffisante ;
20. Vu également l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 6 décembre 2022, motivé par la remarque suivante : « Le logement doit disposer d'au moins un châssis de fenêtre battant ouvrable en façade avant, de dimensions suffisamment grandes pour permettre une évacuation des personnes, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier/du hall d'entrée. La largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 80 cm, sa surface étant d'au moins 1 m<sup>2</sup> » ;
21. Considérant que la demande telle qu'introduite ne prévoit ce passage ; qu'il y a donc lieu d'émettre un avis défavorable ;

**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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant 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,*