

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/09/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Gustave Huberti 61 - 63

**OBJET :**

dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 6 logements aux étages, mettre en conformité le placement d'un conduit de ventilation et d'une hotte professionnelle en façade arrière, la couverture d'une cour et la réalisation de travaux structurels intérieurs

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial

## AUTRE :

inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural

**ENQUETE :**

du 25/08/2023 au 08/09/2023

**REACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

- Le demandeur
- L'architecte
- Le riverain ou réclamant

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

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

- Un voisin s'oppose à la régularisation de l'annexe construite illégalement par le demandeur ;
- L'annexe est située sur la parcelle du voisin selon les plans de sa maison ;
- Une action judiciaire est en cours pour faire enlever cette annexe ;
- Les tuyaux d'évacuation du voisin passent par l'annexe du demandeur, causant des infiltrations d'eau et ne permettant pas leur réparation ;
- Le demandeur invoque la loi de prescription, mais le voisin remet en question cette revendication en se basant sur un rapport d'expertise d'un géomètre de 1992 ;

1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 6 logements aux étages, mettre en conformité :

- la modification du volume au rez-de-chaussée en façade arrière par la construction d'une annexe (+/- 6m<sup>2</sup>), en dérogation à l'art. 4 (profondeur de construction), l'art. 6 (hauteur de construction), l'art. 12 (aménagement de la zone de cour et jardin) et l'art. 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) et l'art. 39 (aménagement de la zone de cour et jardin) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
- le placement d'un conduit de ventilation et d'une hotte professionnelle en façade arrière, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction) et à l'art. 31 (système de ventilation à usage domestique) et l'art. 32 (évacuation des hottes industrielles et professionnelles) du Titre I du RCU,
- la réalisation de travaux structurels par l'ouverture d'une baie au sous-sol et la suppression d'une cheminée au rez-de-chaussée,
- la suppression d'une citerne d'eau de pluie, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU ;

**HISTORIQUE**

- 2) Vu l'autorisation du 12 avril 1907 en vue de « construire une maison » ;
- 3) Vu la confirmation du 21 février 1991 attestant l'existence d'un commerce au rez-de-chaussée ;
- 4) Vu l'avertissement du 7 avril 2022 portant sur :
  - le placement d'une buse de hotte professionnelle en façade arrière,
  - la construction d'une annexe (±2m<sup>2</sup>) recouvrant la totalité de la cour,
  - la réalisation de travaux structurels au sous-sol par l'ouverture d'une baie dans le mur porteur séparant le couloir menant à la réserve et le local de rangement,

- la modification de la façade avant par le placement d’une buse de type ventouse au niveau du rez-de-chaussée côté rue Gustave Huberti ;

#### AFFECTATION

- 5) Considérant qu’en situation licite, l’immeuble est reparti de la manière suivante :
- Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - Rez-de-chaussée : commerce (snack),
  - 1<sup>er</sup> étage : 2 logements,
  - 2<sup>ème</sup> étage : 2 logements,
  - 3<sup>ème</sup> étage : 2 logements,
  - Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
- 6) Considérant que la présente demande conserve l’utilisation du commerce en snack avec consommation sur place ;
- 7) VOLUME
- 8) Considérant que la présente demande vise à régulariser la construction d’une annexe par la fermeture de la cour (+/-6m<sup>2</sup>) ; que celle-ci déroge aux règlements d’urbanisme en vigueur en ce que la parcelle est entièrement construite ;
- 9) Considérant toutefois que la cour est enclavée et de faible dimension ; que la parcelle est presque entièrement couverte et que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;
- 10) Considérant que de plus l’annexe permet d’aménager des sanitaires pour la clientèle du commerce ;
- 11) Considérant que la réclamation émise par le voisin lors de l’enquête publique concernant l’implantation de l’annexe, relève du droit civil ;

#### HOTTE ET VENTILATION

- 12) Considérant qu’un conduit de ventilation est placé dans la façade mitoyenne avec le n°59 de la rue G. Huberti et qu’il débouche sur la parcelle voisine (n°59) ;
- 13) Considérant que celui-ci déroge aux règlements d’urbanisme en vigueur en ce qu’il se situe en dehors limites de la parcelle; que toutefois, celui-ci longe la façade arrière pour déboucher à plus d’un mètre au-dessus de la corniche et ne débouche pas à moins de 0,6m des fenêtres ; qu’il n’entraîne que peu de nuisances sur les parcelles voisines et que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;
- 14) Considérant que le conduit pour la hotte professionnelle du snack est situé sur la façade mitoyenne avec le n°307 de la chaussée de Helmet et qu’il débouche sur la parcelle voisine (n°307) ;
- 15) Considérant que celui-ci déroge aux règlements d’urbanisme en vigueur en ce qu’il se situe en dehors des limites de la parcelle ; que toutefois, celui-ci longe la façade arrière pour déboucher à 2m au-dessus de la corniche ; qu’il ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;
- 16) Considérant que les propriétaires voisins semblent marquer leur accord sur le placement des installations techniques susmentionnées ; cependant que cela ne relève pas de la matière de l’urbanisme mais du droit civil ;

#### ENVIRONNEMENT

- 17) Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales est supprimée sans être remplacée, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
- 18) Considérant que le Plan de Gestion de l’Eau (PGE) 2016-2021 de la Région de Bruxelles-Capitale encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les phénomènes d’inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
- 19) Considérant que cette modification est regrettable mais qu’au vu du contexte, il semble difficile de prévoir un système de gestion intégrée des eaux pluviales ou de replacer une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales ;

#### FACADE AVANT

- 20) Considérant au vu des photos, que des modifications ont été apportées à la façade avant (tentes solaires, grilles de ventilation, ...) ; toutefois que dans la note explicative, le demandeur prévoit de remettre celle-ci en pristin état

#### ENSEIGNES

- 21) Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu’il y a donc lieu de, soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d’urbanisme en vigueur, soit introduire une demande de permis d’urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes ;

**AVIS FAVORABLE** unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Dérogation à l’art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de construction)
- Dérogation à l’art. 6 du Titre I du RRU (hauteur de construction)
- Dérogation à l’art. 12 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de cour et jardin)
- Dérogation à l’art. 13 du Titre I du RRU (maintien d’une surface perméable)
- Dérogation à l’art. 31 du Titre I du RCU (système de ventilation à usage domestique)
- Dérogation à l’art. 32 du Titre I du RCU (évacuation des hottes industrielles et professionnelles)
- Dérogation à l’art. 39 du Titre I du RCU (aménagement de la zone de cour et jardin)
- Dérogation à l’art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales)

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,*

Juliana VONGSAVATH, *Représentante de la Commune,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*