

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par Madame DE AZEVEDO RODRIGUES , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison d'habitation (transformation et prolongement d'une annexe en façade arrière + construction d'un garage)
Adresse	Rue Hoorickx, 3
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune observation et/ou demande à être entendu.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

La demanderesse et l'architecte ont été entendues.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit dans la « Cité jardin La Roue », qui est identifiée à l'inventaire du patrimoine architectural (38244) et dont l'ensemble présente un intérêt patrimonial et social indiscutable ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 4 maisons unifamiliales aux caractéristiques identiques ;

Vu que le bien se situe Rue Hoorickx au n° 3, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section D – n° 66 v 0 ; que la parcelle traversante est bordée d'une part par la Rue Hoorickx (entrée piétonne), et d'autre part par la Rue des Fraises (entrée carrossable) ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une maison d'habitation – la construction et l'agrandissement d'une annexe en façade arrière, la construction d'une annexe isolée servant de garage** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/08/2021, que le dossier a été déclaré complet le 9/12/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2022 au 9/02/2022, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que l'avis de la Commission de concertation, qui s'est tenue le 17/02/2022, a été reporté afin de permettre la vérification des limites cadastrales par rapport au plan communal de 1922-1923 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales lacunaires à cette adresse, les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne la configuration du bâti et l'aménagement des lieux ; que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les aménagements effectués en zones de recul, de cour et de jardin, pour la construction d'une extension arrière, pour la construction d'une annexe isolée, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

Vu la mise en demeure (I 2021/3605), dressée en date du 2/03/2021, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement – un garage, auquel on accède par la Rue des Fraises, a été érigé (en partie sur le domaine public) après 1987 ; la remise des lieux dans leur état d'origine a été demandée ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3606), dressée en date du 3/03/2021, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement – l'annexe à l'arrière de la maison a été transformée et prolongée entre 2004 et 2009 ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ; que la distribution intérieure de l'habitation s'organise autour d'un escalier qui, aux étages, coupe l'habitation en 2 parties présentant chacune 2 niveaux différents (demi-niveaux) ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité tous les travaux réalisés sans permis sans proposer d'amélioration, ni limiter les dérogations ; que la profondeur du bâti initial a été augmentée de 3,25m sur la limite de séparation de gauche et de 6,40m sur celle de droite (extension existante en 1971) ; que le projet envisage de mettre en conformité la profondeur de l'extension portée à 8,30m et ce sur toute la largeur de la parcelle (travaux réalisés entre 2004 et 2009) ; que la profondeur du bâti principal de 8,40m s'en trouve doublée ; que par ailleurs, une annexe isolée de 18m², accessible depuis la Rue des Fraises, est érigée en zone de jardin ;

Considérant que l'aménagement projeté est le suivant :

- +00 4 pièces en enfilade
 salon 1, sàm, cuisine, sdd avec wc, salon 2, sdd avec wc, terrasse,
 garage prolongé par une zone de parking à ciel ouvert
- +01 2 chambres
- +02/combles 2 chambres
 sdd avec wc en mezzanine

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant minéralisée sur son entièreté ; que la qualité végétale, paysagère et esthétique de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées voire inexistantes ;

Considérant que l'aménagement d'un garage et d'une aire de stationnement occasionnent des nuisances ; que les clôtures végétales sont impactées ; que l'aménagement de l'espace extérieur dallé n'est pas qualitatif pour cet îlot qui, par ailleurs, souffre d'une déstructuration généralisée de son cadre de vie initial ;

Considérant qu'en l'état, l'aménagement de cette parcelle est contraire au principe de bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu d'améliorer la situation par des zones plantées de pleine terre, par des aménagements minéraux de qualité (terrasse, bandes de roulement), par la présence de plantations valorisant le paysage de la Cité (haies végétales) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la profondeur totale bâti dépasse la profondeur des ¾ de la parcelle ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

Considérant qu'en situation existante de droit, la profondeur du bâti principal est doublée (+ 8,30m) ; qu'en situation existante de fait, l'annexe arrière est déjà visible dans les vues aériennes de BruGIS (+ 3,25m du côté mitoyen gauche et + 6,40m du côté droit) ; que l'annexe isolée du garage présente une profondeur de 6,80m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension dépasse les gabarits des 2 immeubles voisins, eux-mêmes irréguliers ;

Considérant que les 4 maisons de ce regroupement présentent toutes des extensions qui n'ont pas été autorisées par permis ;

Considérant qu'en situation projetée, les profondeurs des constructions voisines sont dépassées – de 1,92m pour celle de gauche et de 5,08m pour celle de droite ; que cette profondeur excessive ne se motive pas ; qu'en outre, elle génère d'autres dérogations ;

Considérant la profondeur excessive du bâti au rez-de-chaussée, il y aura lieu de rétablir une profondeur adéquate ; que l'annexe arrière devra se limiter à une profondeur maximale de 5,00m et une hauteur maximale d'acrotère de 3,50m ; qu'il y a lieu de s'harmoniser sur le gabarit de l'extension autorisé au n° 7 (demande de permis d'urbanisme 52152) ;

Considérant la configuration des lieux de ces 3 maisons de la Rue Hoorickx (des n° 3 à 7), la profondeur de la parcelle, l'accès possible par deux voiries, il y aura lieu de retrouver un front de bâtisse postérieur commun ;

Considérant que l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, ne s'applique pas à la demande ; que cette dernière ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce qu'elle ne remplit pas toutes les conditions – les travaux ne sont pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés, le *Règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles* – A.R. du 21/03/1975 :

- *article 15 du Titre IV* – profondeur des constructions et leur implantation
profondeur limitée aux 3/4 de la parcelle avec un maximum de 20,00m
- *article 19 du Titre VI* – éclairage des locaux habitables ou de séjour
rapport de la surface nette des fenêtres à la surface de plancher d'au moins 1/5^{ème}

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 7, implantation de constructions isolées*, en ce que le garage, qui présente 2 limites sur la mitoyenneté, n'observe plus une distance appropriée des limites du terrain ;

Considérant que dans les vues aériennes des années 70, une annexe isolée est visible et ce jusqu'en 1987 ; que celle-ci a été démolie, reconstruite à un autre emplacement, avec une emprise au sol agrandie ; que ce nouvel emplacement est préjudiciable pour le cadre environnant, la parcelle de gauche, et le domaine public ; que la construction ne peut être maintenue compte tenu des critères liés au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la question de l'occupation du domaine public est connu des services communaux ; qu'elle fera l'objet d'un règlement communal spécifique ; que la configuration de la parcelle telle que définie par relevé de géomètre ne sera pas contestée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

Considérant que par ailleurs, la limite de la parcelle ne se trouve pas alignée avec celle cadastrée Section D – n° 66 h 3 au n° 1 de la Rue Hoorickx ; que preuve a été apportée que 24 centiares de cette parcelle voisine ont été acquis pour cause d'utilité publique lors de la réalisation de la mise à quatre voies du tronçon Bruxelles Sud-Denderleeuw (RER) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce que celui-ci ne respecte pas l'aménagement autorisé ; que la zone reprise entre l'alignement et la façade de la maison ne peut être aménagée qu'en jardinet planté en pleine terre, hormis celles accessoires à l'accès de la maison (chemin pédestre) ; qu'une surface dallée, ou de gravier, sur l'entièreté de la zone n'y concourent pas ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est drastiquement réduite, avec notamment la suppression de toute la zone arrière du jardin ;

Considérant que l'implantation d'une construction servant de garage en zone de jardin méconnaît cette prescription ; que vu la configuration de cette parcelle traversante, une zone de stationnement couverte pourrait être envisagée à condition de limiter au maximum la pénétration de véhicules motorisés sur la parcelle, de ne pas impacter les limites mitoyennes végétalisées et de maintenir une transparence visuelle ;

Considérant qu'afin d'harmoniser le cadre environnant de la Rue des Fraises, le dispositif de type carport devra présenter une emprise au sol de 15m² – soit 3,00m sur 5,00m de profondeur ; que celui-ci sera implanté en recul en observant un retrait de 2,00m par rapport à la limite avec le domaine public de manière à éviter le stationnement devant le carport ; qu'un retrait latéral minimal de 0,50m sera également marqué afin de garantir le maintien et la pérennité de la haie végétale ; que toutes les limites, qu'elles soient entre parcelles ou à l'alignement (communes avec le domaine public), seront constituées de haies végétales (haies en troène) qui ne peuvent être interrompues qu'au droit des chemins d'accès ; que la zone de recul de 2,00m devant le carport devra être végétalisée au maximum en limitant l'utilisation de matériaux minéraux à 2 bandes de roulement ;

Considérant que l'abri ouvert pour voiture sera en bois, autoportant, à toit plat, soutenu par 4 poteaux avec sabots métalliques ; que ces caractéristiques devront s'intégrer au cadre paysager de la cité-jardin ; que les éventuels abris des parcelles voisines devront avoir même facture et s'harmoniser entre eux (hauteur +/- 2,50m, matériau, couleur, ...) ;

Considérant que la profondeur de la terrasse de jardin devra être limitée à une distance de 3,00m, mesurée à partir de la façade de l'extension ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte plus une surface perméable, en pleine terre et plantée, d'au moins 50% de sa surface ; que le jardinet de la zone de recul était encore existant en 2009 ; qu'il y a lieu de rétablir pour ces deux zones des surfaces en pleine terre ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que la surface

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

perméable en pleine terre, des zones de cour et jardin, doit représenter au moins la moitié de la superficie de la zone ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces (2,14m cuisine et sàm, 2,37m salon arrière) ;

Considérant que la hauteur de 2,14m au rez-de-chaussée est liée au positionnement de l'escalier qui sépare, à l'étage, l'espace en 2 demi-niveaux ; que l'aménagement projeté devra améliorer cette configuration existante en limitant son impact ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 5, mezzanine*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte pour la mezzanine ; que cet espace ne peut servir que d'espace de rangement ; qu'une sdd ne peut y être aménagée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que les wc des 2 sdd ne sont pas séparés des pièces de vie par un sas et qu'ils donnent directement sur la cuisine pour l'un et sur le salon pour l'autre ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que la salle-à-manger n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que cette dérogation est inévitable compte tenu de la profondeur projetée ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- peu d'optimisation spatiale du logement – 4 pièces en enfilade, positionnement des sanitaires en lien direct avec les pièces de vie et éloignés des chambres, pièce de vie sans lumière naturelle, mezzanine ne pouvant être considérée comme un pièce habitable
- passage obligé par un salon de 2,45m de large pour accéder à la zone de cour et jardin
- baies en façade arrière restreintes qui ne privilégient pas une transversalité visuelle sur l'environnement extérieur
- 3 sdd exigües équipées sommairement, aucun wc séparé des autres sanitaires
- espace extérieur non valorisé ni aménagé qualitativement, parcelle de cité-jardin entièrement minéralisée

Considérant que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité, d'une densité de bâti trop importante, d'une exploitation excessive de la parcelle eu égard à la typologie intrinsèque de la cité-jardin ;

Considérant que les extensions sont conséquentes et préjudiciables ; que cette configuration n'est pas envisageable en ce qu'elle ne contribue ni à l'amélioration de l'habitabilité générale de la maison, ni à une amélioration substantielle de l'intérieur d'ilot ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif, moins dense et qui prend en compte le paramètre patrimonial du cadre environnant ;

Considérant qu'à l'échelle du quartier, la profondeur projetée du bâti et l'aménagement de l'environnement extérieur participent à une perte d'intégrité et d'authenticité, à un

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

appauvrissement généralisé ; que cette configuration n'est pas adéquate en ce qu'il est souhaitable de ne pas encourager des aménagements d'une telle étendue ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Vu que la maison, tout comme l'ensemble de la Cité de la Roue, est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant qu'une revalorisation de ce patrimoine social est indispensable ; que toute intervention doit restituer la cohérence morphologique et typologique de la Cité ainsi que la remise en valeur de ses qualités architecturales (qualité des matériaux, maintien des caractéristiques initiales) et paysagères (valorisation des composantes naturelles) ; qu'un règlement zoné communal est en cours d'élaboration et devra servir de base au développement futur de l'ensemble du site ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant qu'en façade avant, toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par porte et châssis en PVC blanc ; que les divisions d'origine ne sont pas respectées ; que le parement en brique a été peint ; qu'un auvent PVC surplombe la porte d'entrée ; que la corniche est emmaillotée dans un habillage PVC ; que la composition d'ensemble de la façade et l'aspect esthétique du cadre environnant sont impactés ;

Considérant qu'il convient d'harmoniser tous les éléments qui composent la façade en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales d'origine, de les mettre en valeur ; qu'il y a lieu d'uniformiser l'aspect de ces éléments pour ces quatre maisons qui font partie d'un même regroupement (des n° 1 à 7) ;

Considérant qu'il convient de respecter les caractéristiques esthétiques d'origine – soit, soubassement surmonté d'une brique naturelle de ton rouge au rez-de-chaussée, cimentage à l'étage, corniche en bois, châssis en bois peint en blanc présentant des profilés moulurés, auvent surplombant la porte d'entrée (commun aux n° 3 et 5), encadrement de fenêtre peint en blanc ;

Considérant que pour les menuiseries extérieures, il y a lieu de s'inspirer des divisions d'origine – porte panneautée en bois avec panneau supérieur vitré, châssis 2 vantaux et imposte supérieure vitrée au rez-de-chaussée, châssis 3 vantaux et imposte supérieure vitrée au premier étage ; que des rénovations du Foyer anderlechtois peuvent servir d'exemple notamment pour les caractéristiques des menuiseries extérieures (dont le n° 37 de la Rue de la Solidarité – permis d'urbanisme 49361) ;

Considérant que le PVC est à proscrire ; que les baies ne peuvent être munies de volet roulant ; que seule celle du rez-de-chaussée peut éventuellement présenter un volet battant en bois inspiré du modèle d'origine ; que les éventuels portillons des chemins d'accès seront en bois peint en blanc ; que ces dispositifs devront être représentés sur plan ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.
à condition de :

- Limiter l'annexe arrière du rez-de-chaussée à une profondeur maximale de 5,00m et une hauteur maximale d'acrotère de 3,50m – en se référant au gabarit autorisé au n° 7 de la Rue Hoorickx (demande de permis d'urbanisme 52152) ;
- Supprimer le volume garage et proposer l'implantation d'un carport en bois de 15m² – en se conformant à toutes les caractéristiques décrites ci-dessus ;
- Réorganiser l'aménagement intérieur de manière pertinente en répondant aux attentes actuelles de confort – se référer aux remarques listées à l'article 19 ;
- Améliorer l'apport en éclairage naturel et le contact avec l'environnement extérieur ;
- Rétablir le jardinet de la zone de recul et préserver la haie en troène ;
- Rétablir une zone de cour et jardin conforme – zone en pleine terre étendue, traitement végétal des limites (haies en troène), revêtement de terrasse perméable ;
- Requalifier la façade à rue en se conformant aux caractéristiques d'origine (prendre exemple sur les rénovations du Foyer anderlechtois) – types et aspects de parement (rez-de-chaussée), de revêtement de façade (enduit de l'étage), de corniche, d'auvent, de menuiseries extérieures (bois mouluré peint en blanc, imposte supérieure vitrée, respect du nombre de divisions) ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 (telles que limitées dans les conditions) et Titre II – articles 4 et 10, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	