

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} DEVRIENDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme GIL CONCALVES-ESPINA CARDOSO , propriétaires
Objet de la demande	Mettre en conformité les transformations d'une maison unifamiliale.
Adresse	Rue Hoorickx, n°7
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle + ZICHEE
PPAS	/
Réf. Communale	52152
Réf. URBAN	01/XFD/1799500

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 opposition ou réclamation.

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

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

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

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

- Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;
- Vu que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;
- Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;
- Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;
- Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;
- Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois « Cité-jardin de La Roue » - IRISMONUMENT réf. URBAN 38244 ;
- Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Vu que le bien sis rue Hoorickx n°7, maison 3 façades R+01+TV implantée sur une parcelle de 261m² cadastrée Division 6, Section D, Parcelle n°66^E3, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;
- Vu les archives communales à cette adresse ;
 - n° 36021 (PU F29483) – construire une annexe – permis octroyé le 28/07/1953 ;
- Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - Salon, salle à manger, cuisine, terrasse, jardin, garage ;
 - 01 Chambre, salle de bain ;
 - TV Grenier ;
- La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :
 - L'annexe arrière existante a été transformée entre 1996 et 1999 ;
 - Une annexe latérale accolée au bâtiment principal a été construite entre 1996 et 1999 ;
 - Le garage existant séparé a été démoli et reconstruit après 1999 (accès côté rue des Fraises) ;
 - Une véranda, un abri de jardin et une terrasse ont été aménagés en zone de cours et jardins après 1999 ;
 - Un mur de clôture en partie sur le domaine public semble avoir été installé avec placement d'un portail sur le domaine public, côté rue des Fraises, sur la droite après 2009 ;
 - Des haies ont été supprimées et des murs/palissades ont été construits jusqu'au trottoir en partie sur le domaine public, sur la gauche rue des Fraises après 2012 ;
 - Le jardinet et la haie ont été supprimés et la zone de recul a été transformée et imperméabilisée pour être utilisée comme stationnement sur la gauche rue Hoorickx, après 1999 ;
 - La façade a été peinte en rouge et les menuiseries ont été remplacées ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/12627), le bien est une habitation unifamiliale ;
- Vu la mise en demeure (I 2021/3615), dressée le 8/03/2021, il a été constaté que les travaux suivants ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement : « Extensions au bâtiment existant : transformation annexe latérale 1 (garage) + transformation annexe arrière et construction annexe latérale 2 + auvent après 96 + mur de clôture et portail (à droite rue des fraises) en partie sur le domaine public après 2009 + mur en place de haies (à gauche rue des fraises) après 2012 + suppression du jardinet, transformation zone de recul en parking et remplacement haie par portail rue Hoorickx après 1996 » ;

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

- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;
- Vu que la demande vise à mettre en conformité les transformations d'une maison unifamiliale ;
- Vu que la demande a été introduite le 20/09/2021, que le dossier a été déclaré complet le 10/01/2022 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2022 au 2/03/2022, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
 - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
 - application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
 - application de l'article 153§2-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
 - régulariser les constructions datant d'avant 2000' (agrandissement annexe arrière et latérale) ;
 - mettre en conformité les constructions datant d'après 2000' (la véranda, le garage, l'abri de jardin, l'extension de la terrasse arrière et la transformation de la zone de recul) ;
 - mettre en conformité les modifications de façades ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Salon, salle à manger, cuisine, bureau, buanderie, wc, véranda, garage, terrasse et jardin ;
 - 00 Chambre et salle de bain ;
 - TV 2 chambres ;
- Considérant que le bien se trouve sur une parcelle traversante entre la rue des Fraises et la rue Hoorinckx ;
- Considérant que les 4 maisons de ce regroupement présentent toutes des extensions qui n'ont pas été autorisées par permis d'urbanisme ;
- Considérant que les archives disponibles sont lacunaires en ce qui concerne la volumétrie et l'aménagement des étages de la maison ;
- Considérant que le permis d'urbanisme F29483 de 1953 concerne la construction d'une annexe arrière de 3,00m de profondeur avec WC extérieur annexe du côté de la limite mitoyenne de droite (profondeur 1,10m) ; que celle-ci occupe toute la largeur de la façade arrière ;
- Considérant que la vue aérienne de 1961 permet d'identifier la présence d'un volume à l'emplacement du garage actuel et des ornières de passage de roues depuis la rue des Fraises (cfr. Orthophotoplan Brugis 1961) ; que la présence d'un volume garage à cet endroit peut donc être considéré en situation de droit (avant Loi organique du 29/03/1962) ; que la vue aérienne de 1996 permet d'identifier de garage comme un volume isolé d'approximativement 12m² (cfr. Orthophotoplan Brugis 1996) ; que, la vue aérienne de 1999 confirme l'emplacement de ce volume garage à une distance approximative de 10,5m de la limite d'alignement avec la voirie (cfr. Note explicative p2) ; que la vue aérienne de 2004 permet d'identifier une augmentation volumétrique du garage d'au-moins 3,00m vers la rue des Fraises (distance de +/-10,5m réduite à +/- 6,80m), un élargissement approximatif de 50cm et son rattachement à l'annexe arrière/latérale de la maison (cfr. Orthophotoplan Brugis 2004) ; que la transformation de ce volume garage était alors soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme conforme à la législation en vigueur ; que la construction déroge à l'article

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

- 15-b) du Titre IV du Règlement de bâtisse du 21/03/1975 – De la profondeur des constructions et de leurs implantations, en ce que, bien que la construction soit implantée dans les trois-quarts de la profondeur constructible de la parcelle, elle dépasse d'1,41m la profondeur maximale des 20m fixée par le règlement général de bâtisse ; que, par ailleurs, les modifications apportées au volume garage sont substantielles (rattachement à l'habitation et perte du statut de volume isolé, intégration d'une partie au volume habitable et extension d'une superficie équivalente à la moitié de la superficie initiale) et réalisées après le 1/01/2000 ; que, dès lors, ce volume ne peut faire l'objet d'une régularisation simplifiée ;
- Considérant que la parcelle est comprise entre une parcelle mitoyenne à droite au n°5 rue Hoorickx et 3 parcelles perpendiculaires situées rue de la Solidarité n°31,33 et 35 qui présentent chacune des constructions isolées contre la limite mitoyenne en fond de parcelle ;
 - Considérant que la construction de référence est la maison voisine de droite au n°5 de la rue Hoorickx ;
 - Considérant que la véranda et l'agrandissement de la terrasse avec abri de jardin (imperméabilisation du sol) sont des travaux réalisés postérieurement au 1/01/2000 et ne peuvent donc pas faire l'objet d'une régularisation simplifiée ;
 - Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la véranda avec le garage contigu dépassent la profondeur du profil arrière de la maison voisine de droite la plus profonde et ses annexes contiguës ;
 - Considérant que la parcelle présente une zone de cours et jardins (derrière la façade arrière de la maison) accessible depuis une autre voirie ; que le projet prévoit de maintenir un accès carrossable vers le garage côté rue des Fraises tout en créant une zone de stationnement (potentiellement 2 véhicules) en zone de recul ; que les documents graphiques ne renseignent pas ces emplacements de stationnement mais qu'ils sont repris dans le formulaire de demande (cfr. annexe 1 – cadre VIII) ;
 - Considérant que la vue aérienne de 1999 reprise dans la note explicative confirme que les travaux relatifs à la transformation de la zone de recul sont postérieurs au 1/01/2000 ; que ceux-ci ne pouvant faire l'objet d'une régularisation simplifiée dans le cadre de l'application de l'article 330 du CoBAT, la réglementation en vigueur au moment de l'introduction de la présente demande de permis d'urbanisme s'applique ;
 - Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du RRU – Aménagement de la zone de recul, en ce que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ; qu'elle ne peut comporter de constructions autres que celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès ; qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ; que le garage présent sur la parcelle se trouvant du côté de la rue des Fraises, le chemin d'accès pédestre doit se limiter à celui menant du trottoir à la porte d'entrée ; qu'il convient de supprimer tous les aménagements permettant la pénétration et le stationnement de véhicules motorisés et rétablir un jardinet de pleine terre (y compris portail doubles vantaux) ;
 - Considérant que la zone de recul se trouve du côté de la rue Hoorickx avec une zone de retrait latéral du côté gauche ;
 - Considérant que l'agrandissement du volume annexe à l'arrière du corps de bâtisse ainsi que la construction de l'annexe latérale sont des travaux réalisés avant le 1/01/2000 ; qu'ils sont conformes à la réglementation urbanistique de l'époque et peuvent donc faire l'objet d'une régularisation simplifiée ;
 - Considérant que l'allée menant au garage présentait une zone engazonnée entre les parcours de roues en 1999 ;
 - Considérant que la demande déroge à l'article 12 du Titre I du RRU – Zone de cours et jardins, en ce que les aménagements réalisés tels que la terrasse, l'extension du garage et le recouvrement de l'accès carrossable ne visent pas au développement de la flore ; que le jardin de pleine terre est réduit à 25,79m² et n'est que faiblement planté ;

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

- Considérant l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots, en ce que le volume bâti en zone de cours et jardins (au-delà de la façade arrière du corps de bâtisse) a été particulièrement augmenté par les différentes extensions (annexes, véranda et garage) ; que la superficie de pleine terre a été fortement réduite portant atteinte aux qualités végétales, paysagères et esthétiques de l'intérieur d'îlot ;
- 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 passage de roues ;
- 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 demande déroge à l'article 13 du Titre I du RRU – Maintien d'une surface perméable, en ce que la densification des constructions en zone de cours et jardins, l'agrandissement de la surface de la terrasse et la suppression des zones engazonnées ont réduit la zone de pleine terre à moins de la moitié de la surface de la zone de cours et jardins ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 55 et à l'article 56 du Titre I du RCU, Zone de cours et jardins, en ce que les jardins d'une superficie supérieure à 60m² doivent comporter une surface de pleine terre plantée égale à au-moins deux-tiers de leur superficie (40m²) ; que la terrasse aménagée présente une superficie trop importante ;
- Considérant que la superficie de pleine terre a également été réduite en zone de recul ; que la demande déroge à l'article 51 et à l'article 52 du Titre I du RCU – Zone de recul, en ce que qu'elle doit être aménagée en jardinet et que les surfaces imperméables doivent se limiter aux chemins d'accès ;
- Considérant que le bien est partiellement en zone inondable ; qu'elle ne bénéficie d'aucun système de récupération/rétention des eaux pluviales ; que la demande n'envisage aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales ;
- Considérant que les extensions latérales et arrières ont eu pour conséquence d'entraver l'éclairage naturel à l'intérieur du bâti ; qu'en façade arrière la présence d'une véranda et d'un volume garage ne permettent plus qu'un apport lumineux en second jour ; que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel, en ce que la salle à manger initialement alimentée par la façade latérale ne bénéficie plus d'éclairage naturel direct et que le séjour présente donc un déficit de superficie éclairante ;
- 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 ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;
- Considérant l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

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

- Considérant l'application de l'article 207 du CoBAT, en ce que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois « Cité-jardin de La Roue » ;
- 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 l'usage de menuiseries en PVC, la minéralisation de la zone de recul / de retrait latéral et de cours et jardins porte atteinte à la qualité d'ensemble de la cité-jardin dont l'objectif était d'offrir des logements intégrés dans un écrin de verdure ; que la continuité végétale est entravée par des aménagements dépourvus de verdure ;
- Considérant que la teinte appliquée sur le parement de briques apparente d'origine ne s'intègre pas au cadre bâti environnant qui présente des tonalités plus douces et naturelles et porte atteinte au caractère d'ensemble de la cité ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 69 du Titre I du RCU - clôtures dans les cités-jardins, en ce que celles-ci doivent être constituées de haies vives ; que les seules interruptions dans ce liseré végétal doivent se limiter aux accès ;
- Considérant que de manière générale, les constructions réalisés avant 2000' et conformes à la réglementation de l'époque sont l'extension de l'annexe arrière et l'annexe latérale ; que la véranda, la liaison avec le volume garage, l'agrandissement substantiel du garage, les imperméabilisations de la zone de recul et de la zone de cours et jardins réalisés après 2000' sont soumis à la réglementation en vigueur au moment de leur mise en conformité, c'est-à-dire, la réglementation actuelle ; que dans l'annexe réalisée avant 2000', une cuisine de 23,11m² a été aménagée ; que la dimension plus que confortable de ce local ne permet pas de justifier l'installation d'une véranda supplémentaire de 16m² ; que les dérogations occasionnées sont trop importantes au regard du cadre urbain dans lequel le bien s'inscrit ;
- 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

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 le volume bâti à la profondeur de l'annexe arrière, supprimer la véranda et le volume garage et réduire la terrasse à la profondeur de 3m ;
- Rétablir les zones de pleine terre maximale en zones de cours et jardins et remplacer les palissades de clôture par des haies de Troène ;
- Rétablir un jardinet en zone de recul avec haie de Troène à l'alignement et accès piéton uniquement ;
- Proposer des menuiseries en bois mouluré de teinte blanche avec imposte et divisé en trois (exemple de référence de division n°9 et 28 rue Hoorickx ou rue de la Solidarité n°37 en rénovation) ;
- Rétablir le parement en briques, supprimer les encadrements de fenêtre en pierre bleue (référence briques n°19 rue de la Solidarité) et retravailler les descentes d'eaux pluviales en façade avant ;
- Implanter un carport côté rue des Fraises à distance de 2m de l'alignement à rue (description ci-dessus) ;

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 (extension hors véranda et garage) et Titre II – article 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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