

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
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

M. DUBOIS

DOSSIER

PV14	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr BENZAHERA , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité l'extension en façade arrière et les aménagements intérieurs.
Adresse	Avenue des Droits de l'Homme, 21
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle + ZICHEE
PPAS	/
Réf. Communale	51840
Réf. URBAN	01/XFD/1772385

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

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.

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

Les demandeurs ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

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, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois Irismonument n°38244, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux (cfr. 5ème terme renseignements cadastraux : 0005 -> année de fin de construction 1919-1930) ;

Vu que le bien se situe dans la Cité-jardin de la Roue dont les qualités architecturales sont réputées remarquables et qui est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois ;

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 avenue des Droits de l'Homme n°21, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 136m² cadastrée Division 6, Section D, Parcelle n°124R, est répertorié en tant que maison de cité comprenant 1 logement ;

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- la zone de recul a été imperméabilisée entre 1987 et 1996 ;
- une annexe a été construite en façade arrière sur 1 niveau ;
- la zone de cours et jardin a été majoritairement imperméabilisée ;
- la façade avant a été modifiée (couleur et menuiseries) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8861), l'immeuble abrite 1 logement ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison de cité comportant 1 logements ;

Vu que la demande vise à régulariser l'extension en façade arrière et les aménagements intérieurs ;

Vu que la demande a été introduite le 24/02/2021, que le dossier a été déclaré complet le 30/07/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/10/2021 au 7/11/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

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 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;
- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
- application de l'article 126§11-2° du CoBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;
- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
- 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 :

- mettre en conformité l'imperméabilisation de la zone de recul et l'abattage d'un arbre ;
- créer une place de stationnement en zone de recul ;
- mettre en conformité l'imperméabilisation du jardin sur plus de 50% de la zone de cours et jardins, le placement d'un abri de jardin et la suppression d'une haie de séparation avec le voisin de droite ;
- mettre en conformité les modifications apportées à la façade (couleur du crépi, linteaux, menuiseries, etc.

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 Entrée, séjour, salle à manger, cuisine, accès au jardin/cour ;
- 01 1 chambre et une salle de bain ;
- TV 1 chambre et une mezzanine ;

Considérant que la maison voisine de gauche au 23 de l'avenue des Droits de l'Homme dont le profil arrière est à 10,20m est considérée comme la moins profonde ;

Considérant que la maison voisine de droite au 19 de l'avenue des Droits de l'Homme dont le profil arrière est à 12,50m est considérée comme la plus profonde ;

Considérant que le profil arrière de la maison voisine de droite la plus profonde n'est pas dépassé ; qu'un retrait de 2,00m par rapport à la maison voisine de gauche la moins profonde est observé ; qu'elle n'est pas dépassée de plus de 3,00m ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 11 du Titre I du RRU – Zone de recul**, en ce que le jardinet occupant la zone de recul a été supprimé entre 1987 et 1996 ; que la demande prévoit la création d'un emplacement de stationnement et la mise en conformité qu'un revêtement imperméable ; qu'à ce jour, aucune preuve de l'imperméabilisation de la zone de recul n'a été fournie (revêtement perméable en graviers possible) ; qu'également, aucune vue aérienne n'indique d'emplacement de parking avant 2000 (pas de véhicule stationné en zone de recul) ; que, par conséquent, l'article 11 du Titre 1 du RRU – Zone de recul est d'application, en ce que la zone de recul ne peut être transformée en emplacement de parking ; qu'en l'absence de garage, cette zone doit être aménagée en jardinet ;

Considérant qu'un arbre et une haie à l'alignement ont été supprimés ; que cette modification visible depuis l'espace public était soumise à permis d'urbanisme ; que le bien se trouve dans une cité-jardin inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ; qu'il convient de valoriser les qualités patrimoniales de la zone/cité par des ouvrages de qualité et de maintenir la continuité des aménagements paysagers d'origine (jardins devant les maisons) ;

Considérant que la demande déroge **aux articles 51 et 52 de la section 2 du Chapitre II du RCU – Aménagement de la zone de recul**, en ce qu'elle ne participe pas à la verdurisation de l'ensemble et est entièrement imperméabilisée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Considérant que la demande déroge à **l'article 12 du Titre I du RRU – Zone de cours et jardins et à l'article 13 du Titre I du RRU – Superficie perméable**, en ce que le jardin a été majoritairement recouvert d'un matériau imperméable et qu'en surplus, un abri de jardin recouvre plus de 9m² de jardin ; que l'ensemble de ces ouvrages est contraire au principe de bon aménagement de la zone de cours et jardins, rend plus de 50% de la superficie du jardin imperméable et ne favorise pas le développement de la faune et de la flore ;

Considérant que la demande renseigne une imperméabilisation de la parcelle à 95% ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est proposée ;

Considérant que la taille de l'abri de jardin dont la fonction première doit être le stockage du matériel de jardin et du mobilier d'agrément est disproportionnée par rapport à la superficie de jardin à entretenir, d'autant plus qu'il est majoritairement dallé ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité des modifications apportées à la façade avant ; que les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC de teinte bleu nuit ; que les linteaux apparents ont été peints en bleu nuit ; que la partie supérieure de la façade a été peinte en jaune ; que la couverture de toiture a été remplacée par une tuile de teinte rouge orangé ; que l'habillage de la corniche a été supprimé ;

Considérant **l'application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti et de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire** ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles ne servent pas à promouvoir l'embellissement du bien et ne s'intègre pas dans l'ensemble que représente la cité-jardin de La Roue tant en ce qui concerne les finitions extérieures du bâti que le traitement des espaces extérieurs ; que l'usage de matériaux de qualité respectant le caractère architectural et l'identité du bâti et de l'ensemble de la cité s'impose ;

Considérant l'application de **l'article 126§11-2° du CoBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme** ; que la demande déroge à **l'article 4 du Chapitre II du RCU – Entretien et rénovation dans les zones de cité-jardin**, en ce que les teintes du crépi et des menuiseries ne participent pas à l'homogénéité de l'ensemble ; que les cimentages doivent rester naturels, que la ligne de corniche continue d'une maison à l'autre doit être maintenue et que le PVC n'est pas autorisé ;

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 18 novembre 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

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

- Rétablir le jardinet dans la zone de recul et planter une haie à l'alignement ;
- Rétablir 50% de perméabilité dans le jardin (y compris avec l'abri de jardin) ;
- En façade avant, prévoir un crépi et de menuiseries extérieures identiques à la maison voisine de gauche (menuiseries extérieures en bois mouluré) ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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