

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> VAN DEN CRUYCE

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV03</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la <b>Fondation Community Land Trust Brussels</b>
Objet de la demande	Démolir des entrepôts existant et construire un immeuble de 9 logements avec jardin collectif
Adresse	Rue Abbé Cuylits 44
PRAS	Zones d'habitation, ZICHEE

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 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 réclamation.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 2021**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par **Community Land Trust Brussels, Madame Anna CHIAMBRETTO** pour démolir des entrepôts existants et construire un immeuble de 9 logements avec un jardin collectif, **Rue Abbé Cuyllits 44**;

Considérant que le bien se situe **en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique esthétique et d'embellissement** au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande a été soumise **aux mesures particulières de publicité du 17/02/2021 au 03/03/2021**, en raison de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) relative aux actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot, de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS relative à la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain en zone d'habitation et les dérogations au titre I, articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'aucune lettre de remarques n'a été introduite;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation au motif qu'elle est située en zone d'intérêt culturel, historique esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 08/02/2021, ses références T.2081.1091/6/DX/ac ;

Considérant que la demande vise la démolition de hangars existants et la construction de deux immeubles (R+4 et R+3) de 9 appartements à caractère social ( +/- 1035 m<sup>2</sup>) ainsi qu'un jardin collectif; que les logements sont desservis par une seule entrée et un seul escalier extérieur, situés au milieu des 2 bâtiments ; qu'en façade arrière des terrasses sont prévues ;

Considérant que le projet s'insère dans un environnement densément bâti, que la construction est divisée en 2 volumes par la circulation extérieure; que le volume de gauche (mitoyen du n°42 ) présente un gabarit R+4 à toit plat, que le dernier niveau est en retrait côté jardin ; que le volume de droite (mitoyen du n°112) est construit sur toute la profondeur de la parcelle sur les 2 premiers niveaux et présente un gabarit R+3 ;

Considérant que le bâtiment le plus haut comporte 6 logements et le plus bas 3 logements ;

Considérant que le projet bâtiment propose **9 logements** dont 2 appartements 1-chambre (dont un logement PMR), 2 appartements 2-chambres, 3 appartements 3-chambres et 2 appartements 4-chambres ; que le projet offre une bonne mixité de logements incluant un appartement PMR ; que la demande permet de rencontrer la politique communale et régionale par la création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant l'exiguïté de la parcelle ; que la surface est réduite ;

Considérant que le projet **déroge au titre I, article 4 du RRU** en construisant sur toute la profondeur du terrain côté droite ; que la profondeur du volume de droit au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage dépasse de peu les trois quarts de la profondeur du terrain mesurée dans l'axe médian de celui-ci ; que le dépassement de la profondeur de construction n'a pas d'impact négatif par rapport aux parcelles voisines car il correspond à un mur de jardin déjà existant ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 2021**

Que cependant la parcelle présente une géométrie non rectangulaire et le fond de parcelle est beaucoup plus proche vers le voisin de droite ;

Que le projet présente une amélioration de la situation existante de la parcelle entièrement construite, que les parcelles voisines sont entièrement bâties ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet **déroge au titre I, articles 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (hauteur de la toiture) du RRU** en dépassant les constructions avoisinantes ;

Considérant que la hauteur de la façade avant du bâtiment de gauche est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée, que la hauteur de la corniche dépasse de 2.93m le voisin ; que cependant le volume présente une toiture plate qui ne dépasse pas la faite de toiture du voisin ;

Considérant que la hauteur de la construction présente des hauteurs différentes sur chacun des volumes et s'accorde avec la rythmique de la rue qui alterne des constructions hautes et basses ; que le volume de quatre niveaux s'accroche au voisin de gauche tandis que le volume de trois niveaux s'aligne au voisin bas ;

Considérant que les volumes aux étages ne dépassent pas la profondeur des immeubles avoisinants ; que l'impact est acceptable et que dès lors, les dérogations aux articles 5 et du Titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant que les toitures sont plates tel que l'immeuble à l'angle avec la Rue de Liverpool ; que les toitures principales ne sont pas verdurisées, que des panneaux photovoltaïques sont prévus ;

Considérant que le bien se situe en **ZICHEE** (zone d'intérêt culturel, historique esthétique et d'embellissement) et qu'une attention particulière est par conséquent accordée à l'esthétique du bâtiment ; que les façades seront réalisées en un parement en briques émaillées avec un soubassement en béton ; les garde-corps et ferronneries du bâtiment seront conçus selon le principe de cadres avec un treillis métallique intérieur ; que ce principe permet une bonne transparence visuelle ;

Considérant que le projet **déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU** en ce que concerne le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est au minimum d'un emplacement par logement que le projet ne prévoit qu'un seul emplacement de parking destiné à l'appartement PMR ;

Considérant que le projet est situé à proximité de la zone d'accessibilité B, que le quartier est très bien desservi par les transports en commun, qu'il présente une étude de mobilité en ce sens ;

Considérant que le projet s'adresse à un public social, que les futurs acquéreurs des logements n'ont pas les moyens d'acquérir un emplacement de parking personnel, qu'ils sont sensibilisés depuis le début de la conception du projet aux alternatives de mobilités douces, qu'il n'est pas envisageable de développer un projet de parking à destination d'un public extérieur ;

Considérant dès lors, que la dérogation à l'article 6 du Titre VII du RRU est acceptable ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de sous-sol ; que l'emplacement de voiture pour le PMR et les 23 emplacements vélos se trouvent au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bâtiment comporte une entrée principale centrale qui donne accès à tous les appartements, à l'exception du duplex 4 chambres implantés au rez-de-chaussée ; que celui-ci possède sa propre entrée comme une maison individuelle ;

Considérant que tous les appartements sont traversants ; que tous les espaces de vie sont traversants ou bénéficient d'une double orientation par une implantation en angle et sont orientés en rapport avec le jardin ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 2021**

Considérant que tous les appartements ont leur propre rangement ; que pour les deux duplex 3 chambres, un espace de rangement complémentaire est prévu au rez ;

Considérant qu'une rampe est prévue pour garantir un accès aisé au jardin pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le sol est partiellement pollué ; les terres concernées seront évacuées selon les procédures imposées ; que dans la partie jardin, les mouvements de terre seront limités car un remblai est prévu pour rehausser le niveau de celui-ci ;

Considérant que le projet ne comporte pas un ascenseur en prévoyant des duplex au 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la terrasse du logement au 1<sup>er</sup> étage (côté mitoyen n°112) se trouve à une distance de moins de 1m90 de la limite parcelle (mur) ; qu'il y a lieu de la déplacer côté salle à manger afin de respecter une distance de minimum 1m90 de la limite de la parcelle ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet est conforme au principe de bon aménagement des lieux ;

Les dérogations au titre I, articles 4 (Profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur de la toiture d'une construction mitoyenne) et au titre VII, article 6 (emplacements) du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 2021**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 2021**

**AVIS FAVORABLE UNANIME à condition de :**

- Déplacer la terrasse du logement du 1<sup>er</sup> étage (côté mitoyen n°112) côté salle à manger afin de respecter une distance de minimum 1m90 de la limite de la parcelle.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> VAN DEN CRUYCE	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	