

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par I-LAND
Objet de la demande	Construire un immeuble mixte de logements avec un espace pour bureau au rez-de-chaussée
Adresse	Rue Charles Parenté, 13
PRAS	Zone de forte mixité
PAD	Midi - Ilot n°17 « France parenté »

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 1 courrier dont 1 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 09 novembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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 est situé dans le périmètre d'un PAD : Midi

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 4 ;

Vu que le projet se situe Rue Charles Parenté au n°13, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n° 329 M 5 et est répertorié en tant que terrain à bâtir ;

Vu que la demande vise à **construire un immeuble mixte de logements avec un espace pour bureau au rez-de-chaussée** ;

Vu que la demande a été introduite le 06/07/2022, que le dossier a été déclaré complet le 07/09/2022, qu'une première commission de concertation s'est déroulée le 22/12/2022 ayant un avis défavorable unanime, que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2023 au 03/11/2023, et que 1 opposition ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- L'augmentation du flux de personnes et de voitures
- Le vis-à-vis occasionné par la construction d'un immeuble
- La perte de luminosité
- Le manque de végétalisation de la parcelle
- La nuisance sonore impacté par les pompes à chaleur

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

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- 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 / lucarne de toiture / Élément technique

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 50143K (PU 49369) – Implanter un parking – permis octroyé le 13/10/2016

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit la parcelle étant un terrain vague ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

Considérant que la demande modifiée en situation projetée envisage de :

- Construire un immeuble R+4+TP
- Etablir un bureau de 61.4m² au rez-de-chaussée
- Créer 12 logements : 4 studios, 4 x 2 chambres et 4 x 3 chambres

Considérant que l'aménagement du projet modifié en situation projetée se présente comme suit :

- +00 Local vélo + Local poubelle + Local poussette + Local entretien + Buanderie commune + Compteur eau + Compteur électrique + Bureau (81.5m²) + 4 Caves + Bassin d'orage + Citerne d'eau de pluie + Jardin (245m²)
- +01 Logement 01 – Studio + Balcon + Logement 02 – 2 Chambres + Terrasse
Logement 03 – 3 Chambres + Terrasse
- +02 Logement 04 – Studio + Balcon + Logement 05 – 2 Chambres + Terrasse
Logement 06 – 3 Chambres + Terrasse
- +03 Logement 07 – Studio + Balcon + Logement 08 – 2 Chambres + Terrasse
Logement 09 – 3 Chambres + Terrasse
- +04 Logement 10 – Studio + Balcon + Logement 11 – 2 Chambres + Terrasse
Logement 12 – 3 Chambres + Terrasse

Considérant que chaque logement est composé d'une buanderie ; que la buanderie commune du rez-de-chaussée peut aussi être utilisée comme abris de jardin ou tout à autre destination commune à l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 et 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse le profil le plus profond de 0,50m et de 13,64m pour le profil le moins haut ; que la dérogation concerne les balcons au centre de l'immeuble ; que celle-ci est minime et impacte peu les parcelles des voisins immédiats ;

Considérant que si le bâtiment voisin de droite (n°11) ne réalise pas son permis d'urbanisme, il y aurait une dérogation à l'article 6 pour le dernier étage qui est à front de rue ; que dans le projet modifié, le profil n'étant pas plus haut que le voisin de gauche, cette dérogation est minime et peut être octroyée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 6, emplacement de parking**, en ce que le projet ne prévoit pas d'emplacement de parcage en domaine privé ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ;

Considérant qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible mais que le projet prévoit un espace permettant d'accueillir au-moins 1 vélo par unité d'oreiller est mis à disposition à proximité de l'entrée principale ; que la dérogation est envisageable vu la configuration des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que les matériaux mis en œuvre en façade sont qualitatifs (parement brique, seuils des fenêtres et profil de rive en aluminium) ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que les caractéristiques de la nouvelle construction sont en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant que sur les images de synthèses la brique paraît mouchetée ; qu'en séance l'architecte rectifie que la brique sera bien uniforme ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – C.2022.0849/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 03/07/2023 ;

Considérant que par application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, le présent projet sera chargé ; qu'il vise pour rappel la réalisation de 1.292,5 m² de superficie de plancher de logements ; que la charge d'urbanisme obligatoire relative aux logements est, d'après l'article 6, de 64.625 € (1.292,5 m² x 50 €) ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que l'utilisation n'est pas encore précise mais qu'il se dirige vers des logements sociaux ; que si c'est le cas, il y a lieu de transmettre tout document y attestant ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 09 novembre 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

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

-
- **Abaisser le fronton à la ligne de toiture**
- **Installer une toiture semi-intensive**
- **Prévoir un albedo élevé pour le revêtement de toiture non-végétalisée**

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 – article 4 et 6 et Titre VIII – article 6 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

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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