

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M BREYNE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{lle} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par le FOYER ANDERLECHTOIS
Objet de la demande	Rénover des immeubles résidentiels au Parc Peterbos afin d'améliorer les performances et l'utilisation, et donner aux bâtiments une nouvelle qualité durable
Adresse	Parc du Peterbos 4 - 4E
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 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 28 octobre 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par **le Foyer Anderlechtois** pour rénover trois immeubles résidentiels, **Parc du Peterbos 4 - 4E, 7-7E et 13-13E**;

Considérant que les biens se situent en **zone d'habitation à prédominance résidentielle** 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 23/09/2021 au 22/10/2021** en raison de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) relative à la modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle et de la prescription particulière 1.5.2 du PRAS relative aux modifications des caractéristiques urbanistiques et du rapport d'incidences (Cobat annexe B, 32) relative aux logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite;

Considérant **qu'aucune réclamation n'a été introduite** lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 23/09/2021, ses références T.1986.2077/72/APH/cp ;

Considérant que les 3 bâtiments font parties du site de logements sociaux dans un ensemble d'une quinzaine des bâtiments situés dans Peterbos à Anderlecht ; qu'ils sont construits dans les années 60-70 et sont composées d'une structure en béton armé avec des façades en châssis légers ; qu'il s'agit des bâtiments moyens d'un gabarit de R+8 ;

Considérant que les bâtiments 4 et 7 comporte 95 appartements par bloc et le bâtiment 13 comporte 103 appartements ;

Considérant que la demande vise pour les différentes bâtiments à:

- Installer un système C ;
- Rénover les installations sanitaires ;
- Se mettre en conformité avec le SIAMU ;
- Supprimer les terrasses existantes aux façades (côté chambre);
- Construire une nouvelle façade préfabriquée en façade sud (bâtiments 4 et 7) et ouest (bâtiment 13), y compris des terrasses orientées vers le sud ou l'ouest (côté salon) ;
- Remplacer le bardage existant des façades ;
- Placer une nouvelle structure de terrasse indépendante à la façade sud ou ouest devant le nouveau volume isolé ;
- Réaménager le rez-de-chaussée en fonction de l'emplacement sur le site :
 - o les bâtiments 4 et 13 sont situés dans les endroits plus calmes et dont mieux adaptés à l'habitation au rez-de-chaussée ;
 - o -le bâtiment 7 se trouve le long des axes de circulation, l'endroit parfait pour créer un socle vivant en prévoyant une fonction commerciale (en installant la conciergerie dans

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

le bâtiment 4), un mini-market et le bureau des concierges (déjà situé au rez-de-chaussée) :

Considérant que les travaux seront réalisés en chantier habité ; que l'objectif principal est d'augmenter la qualité de l'habitation et la performance énergétique du bâtiment ;

Le rez-de-chaussée du bâtiment 4 :

Considérant qu'un passage couvert a été fermé pour créer plus d'emplacements de vélos ; qu'un total de 3 locaux à vélo sera aménagé dans le bâtiment pour 74 emplacements de vélo ;

Considérant que des jardins privés sont aménagés à l'arrière du bâtiment pour les 2 appartements 3 chambres ; que ceux-ci seront occupés par les concierges des bâtiments 4 et 7 ;

Considérant que des espaces pour le conseil consultatif des locataires (CoCoLo) sont aussi prévus dans le socle ;

Le rez-de-chaussée du bâtiment 7 :

Considérant que dans le nouveau plan directeur du site, le bâtiment 7 se situe sur l'axe d'accès au parc Peterbos, en face du nouveau pôle sportif qui sera réalisé dans quelques années ;

Considérant qu'un total de 3 locaux à vélo sera aménagé dans le socle pour 54 emplacements de vélo ; qu'une épicerie (97m²), les bureaux du foyer Anderlechtois (97m²) et une fonction commerciale (97m²) sont également prévu au rez-de-chaussée ;

Le rez-de-chaussée du bâtiment 13 :

Considérant que dans le bâtiment 13 a été réalisé sans permis et sans modification du volume :

- La transformation des 3 salles de réunion en logement ;
- La transformation d'une salle de réunion en cabinet médical ;

Considérant que les travaux d'extensions permettent d'agrandir les logements, cabinet médical et d'aménager 2 locaux à vélo (un total de 64 emplacements vélo) ;

Considérant qu'il y a dans la nouvelle situation place pour 195 vélos répartis dans les 3 bâtiments ;

Considérant qu'il est impossible de prévoir plus de vélos dans les bâtiments existants afin d'avoir 1 vélo par chambre ; que des places supplémentaires devront être prévus dans le domaine public ;

Considérant que c'est également le cas pour les zones de poubelles, elles seront également prévus à l'extérieur des bâtiments ;

Aux étages :

Considérant que les terrasses existantes aux étages seront intégrées dans le volume chauffé, que dès lors les espaces de vie des appartements deviennent plus grands (+/-65 cm) ; qu'une nouvelle structure de terrasse supplémentaire est placée devant les appartements dans la prolongation des espaces de vie ;

Considérant qu'actuellement une terrasse de qualité est considérée comme un besoin fondamental ; qu'en intégrant les terrasses existantes, les appartements deviennent plus grands et plus profonds mais la surface vitrée n'a pas augmenté (parfois diminué pour des raisons de anti-incendie) ;

Considérant en plus que ces appartements auront moins de lumière naturelle dans les zones arrières en plaçant une nouvelle terrasse devant la façade ;

Considérant que surtout pour les appartements au 1er étage du bâtiment 13, la qualité de lumière va diminuée ; qu'une étude de luminosité a été faite sans tenir compte de l'orientation du bâtiment ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

Considérant que cette façade est orientée à l'ouest ; qu'une deuxième étude de luminosité démontrait qu'il fallait réduire la terrasse à 85cm pour avoir une luminosité optimale dans l'espace de la salle à manger ;

Considérant néanmoins qu'une terrasse avec une profondeur de 80cm et une superficie de 4,3m² n'est pas qualitative ; que la diminution de lux à l'arrière de l'espace de vie est compensée par l'espace supplémentaire disponible en intégrant la terrasse existante et la nouvelle terrasse spacieuse ;

Considérant que la plupart des appartements ont une surface vitrée qui mesure au moins 1/5 de la surface de la pièce conformément au titre II, art.10 du Règlement Régional d'Urbanisme ; que quelques pièces dans les 3 bâtiments n'arrivent pas à cette surface ;

Vu qu'il s'agit d'un bâtiment existant ; que la plupart des pièces ont une surface vitrée qui mesure au moins 1/5 de la surface de la pièce, que dès lors les dérogations au Titre II, art.10 du RRU sont acceptables ;

Considérant que les matériaux proposés pour les bâtiments 4, 7 et 13 sont **des panneaux de préfabriqués légers de façade dans de tons vert et gris et des briques vert clair** et qu'ils sont utilisés comme suit :

Pour le rez-de-chaussée :

- des briques vert clair;

Pour les étages :

- des tôles d'acier ondulées en teinte vert-gris clair;

Pour les châssis :

- des châssis en aluminium vert ;

Pour les terrasses :

- béton et des garde-corps en acier laqués de la même couleur que les châssis ;

Considérant que l'immeuble sis parc du Peterbos 9 est composé d'un bardage en tôle métallique profilé ; que l'immeuble sis parc du Peterbos 12 est prévu avec des panneaux préfabriqués ; que pour les bâtiments 4, 7 et 13 les mêmes finitions sont utilisés, c'est-à-dire les tôles d'acier ondulées en teinte vert-gris clair ;

Considérant dès lors qu'il aura une grande cohérence entre tous les immeubles du foyer Anderlechtois sur le site ;

Vu la note de desamiantage avec **l'inventaire amiante** ; que les éléments de construction repris dans l'inventaire amiante seront démontés sans toucher à l'intégrité de l'amiante présente ; qu'ils seront conditionnés et mis en décharge suivant la réglementation en vigueur ;

Vu l'avis de l'asbl AccessAndGo du 06/10/2021 précisant les dérogations au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne **l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite** ; que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU ;

Considérant que les portes d'entrée des 2 nouveaux logements au rez-de-chaussée doivent présenter un libre passage de 85cm et un accès à la poignée côté couloir de 50cm par rapport à un angle rentrant ;

Considérant que l'objectif est d'améliorer considérablement les performances et l'utilisation, et de donner aux bâtiments une nouvelle qualité durable à un coût nettement inférieur à celui d'une reconstruction ou d'une nouvelle construction ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

AVIS FAVORABLE UNANIME à condition de :

- **Respecter l'avis de l'asbl AccessAndGo : Prévoir un libre passage de 85cm et un accès à la poignée côté couloir de 50cm par rapport à un angle rentrant pour les 2 nouveaux logements au rez-de-chaussée ;**

La dérogation au Titre II, art. 10 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'éclairage naturel est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. CUMPS	
Urbanisme	Mr BREYNE	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{lle} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	