

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

Présidente M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
Urbanisme M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

**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>PV02</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la SCRL <b>COMENSIA</b> , propriétaire.
Objet de la demande	Rénover et isoler l'enveloppe des bâtiments dans une vision durable et écologique, changer l'affectation des locaux au sud-ouest des bâtiments 10a et 11a en logements 1 chambre pour PMR et abattre 5 arbres.
Adresse	Parc du Peterbos, n°10-10A et 11-11A
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	/
Réf. Communale	51907
Réf. URBAN	01/PFD/1756257

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 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 / réclamation.

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

Le demandeur et les architectes ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par **Comensia C.V.B.A.** pour rénover et isoler l'enveloppe des bâtiments dans une vision durable et écologique, changer l'affectation des locaux au sud-ouest des bâtiments 10A et 11A en logements 1 chambre PMR et abattre 5 arbres, situé **Parc du Peterbos 10A et 11A**;

Considérant que le bien se situe 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 11/04/2021 au 25/04/2021 en raison de la prescription particulière 1.5.2 du PRAS relative aux modifications des caractéristiques urbanistiques et de la dérogation au Titre I, art.6 du règlement régional d'urbanisme : concernant les toitures (les éléments techniques) et qu'aucune lettre de réclamations n'a été introduite ;

Considérant que le projet concerne la rénovation de l'enveloppe de 2 immeubles sociaux comptant 164 logements sociaux, dénommé 'Peterbos 10A et 11A'; que ces bâtiments font partie du site de logements sociaux dans un ensemble d'une quinzaine de bâtiments situés dans Peterbos à Anderlecht ;

Considérant que le projet envisage de

- Retrouver une ceinture piétonne confortable pour les habitants ;
- Créer un socle qui revalorise l'habitat en créant de l'intimité ;
- Requalifier les entrées ainsi que les cheminements d'accès ;
- Rénover l'enveloppe des bâtiments pour redonner de la qualité de vie
- Abattre 5 arbres et replanter 6 arbres ;
- Aménager 2 appartements 1 chambre accessibles aux PMR au rez-de-chaussée à la place des locaux associatifs (164 logements existants → 166 logements projetés) ;
- Créer des jardins privatifs pour les logements du rez-de-chaussée ;
- Rénover et renouveler rudimentairement les équipements techniques ;

Vu que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) n'a pas encore rendu un avis ;

Vu l'avis de l'asbl AccessAndGo du 09/03/2021 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 conforme aux exigences du RRU à condition que la voie d'accès permettant de rejoindre les 2 entrées logements PMR soient dans un revêtement stable et ne présentant aucune différence de niveau et que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges.

Vu l'avis positif du Maître architecte (bMa) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

Considérant que le projet vise à remplacer l'ensemble des châssis existants par de nouveaux plus grands et plus performants ; qu'ils permettent d'une part d'atteindre majoritairement le ratio de 20% de surfaces vitrés par rapport à la superficie de la pièce afin d'assurer un bon éclairage naturel de la pièce habitable ;

Considérant que les nouvelles fenêtres n'ont plus d'allèges et que leurs hauteurs permettent également une relation avec l'extérieur plus importante et dès lors un meilleur contrôle social ;

Considérant qu'il s'agit d'une rénovation, d'une structure existante dans laquelle les aménagements intérieurs des locaux et leurs surfaces respectives ne sont pas modifiés ; que les logements existants dérogent au Titre I, art.10 du RRU concernant l'éclairage naturel des locaux pour les baies suivantes :

- Pour les logements type 1 chambre : surface éclairée du séjour nécessaire selon le RRU 3,84m<sup>2</sup> - surface de projet 3,79m<sup>2</sup> = 5cm<sup>2</sup> sont manquants
- Pour les logements type 2 chambres : surface éclairée du séjour nécessaire selon le RRU 4,78m<sup>2</sup> - surface de projet 4,08m<sup>2</sup> = 70cm<sup>2</sup> sont manquants
- Pour les logements type 3 chambres : surface éclairée du séjour nécessaire selon le RRU 2,57m<sup>2</sup> - surface de projet 2,21m<sup>2</sup> = 36cm<sup>2</sup> sont manquants

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 I, art.10 du RRU sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit de nouvelles terrasses portées par une structure autoportante blanche qui s'appuie ponctuellement sur la façade existante pour le contreventement ; que ces terrasses lient les espaces de séjour et les cuisines ; que leurs dimensions (8m<sup>2</sup> en moyenne) permettent d'accueillir diverses occupations ;

Considérant que la courbure d'un escalier de secours est un élément sculptural qui tranche avec le caractère rectiligne des terrasses et sert d'espace tampon entre 2 terrasses des logements voisins ;

Considérant que ces escaliers sont accessibles par des portes sécurisées ;

Considérant que le projet prévoit la pose de faïences de teinte verte sur le soubassement et sur toute la hauteur des pignons sud et nord se faisant face entre les 2 bâtiments afin de signaler la présence d'une des entrées du Parc du Peterbos ;

Considérant que le projet prévoit un enduit teinte blanche devant l'isolant ; que l'enduit est défini comme « un parement pauvre » ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

Considérant que la commission de concertation craint que l'enduit des étages vieillisse mal sur les 9 étages ; que la structure blanche en plus de cet enduit blanc rend la façade « plate » et « monotone » ;

Considérant qu'il y a lieu de préférer un autre matériau de revêtement des façades ;

Considérant que les châssis et les seuils extérieurs sont en aluminium teinte noir, les gardes corps en teinte blanche, les escaliers de secours en métal déployé teinte blanche ; que les escaliers extérieurs seront fermés par un maillage métallique pour éviter l'habitat des oiseaux et une dégradation de ces espaces ;

Considérant que la demande prévoit d'abattre 5 arbres ;

- Un charme commun qui a un problème physique concernant la réalisation des travaux ;
- Un charme commun qui empêche la circulation au sein des jardins privés projetés ;
- Un cerisier japonais qui est trop abimé au niveau du tronc ;
- Un marronnier commun qui se situe trop proche des bâtiments et rentre en conflit avec les nouvelles structures des balcons du projet ;
- Un marronnier jaune qui se situe trop proche des bâtiments et rentrent en conflit avec les nouvelles structures des balcons du projet ;

Considérant que l'abattage et la modification des silhouettes de ces arbres permet de résoudre les conflits entre les plantations existantes et le projet ; qu'il est prévu de planter 6 autres arbres ;

Considérant que le projet contient un plan du paysage ; qu'une redéfinition des limites entre espaces privés et publics est prévue afin de permettre une meilleure lisibilité de l'ensemble ;

Vu la note de désamiantage 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 ;

Considérant que dans la situation existante, chaque bâtiment dispose de 2 locaux pour les vélos, situés et accessibles depuis la façade arrière des bâtiments (façades est) ; que ces 4 locaux de 22m<sup>2</sup> peuvent chacun accueillir environ 12 vélos (soit 48 emplacements vélos pour les 2 bâtiments) ; que ces locaux sont clos et sécurisés, fermés par une porte donnant directement sur l'extérieur ;

Considérant que sous les structures des balcons des places type « arceau range-cycles » non sécurisées, disponibles en extérieur sont aménagées ; que le bâtiment 10-10A dispose de 30 places de ce type en le bâtiment 11-11A de 16 places de ce type ;

Considérant que la demande déroge au Titre I, art.6 en ce qui concerne les éléments techniques qui ne sont pas incorporés dans la toiture ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

Vu qu'il s'agit d'un bâtiment existant, la dérogation est acceptable ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

**AVIS FAVORABLE UNANIME à condition de :**

- Finaliser la réflexion sur l'utilisation du matériau crépi comme revêtement des façades surtout les façades les plus exposées aux facteurs climatiques et habitants ainsi que sa couleur ;
- Respecter l'avis de l'asbl AccessAndGo : Prévoir pour la voie d'accès permettant de rejoindre les 2 entrées logements PMR un revêtement stable et ne présentant aucune différence de niveau et que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges

Les dérogations au Titre I, art. 6 et au Titre II, art. 10 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**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	