

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanismet M. BREYNE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENCLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par Foyer Anderlechtois
Objet de la demande	Permis modificatif du permis 01/PFD/612060 - Rénover le rez-de-chaussée de l'immeuble, réaffecter 3 logements en équipements et rectifications mineures d'éléments de façade
Adresse	Rue des Goujons 59-63
PRAS	zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

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 réaction.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

La personne ayant demandé a été entendu a été auditionnée au sujet des fresques à préserver.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à modifier le permis 01/PFD/612060, rénover le rez-de-chaussée de l'immeuble, réaffecter 3 logements en équipements et rectifier des éléments mineurs de façade ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/08/2023 au 18/09/2023 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 24) équipement d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5000m² de superficie au sol ;
- Application de la prescription générale 0.12 du PRAS : modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU ;
- Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 1 réaction, que cette dernière porte principalement sur les fresques ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 26/07/2023, que celui-ci déclare le projet non conforme aux exigences du RRU, que le lavabo des vestiaires PMR doit être déplacé de façon à ne pas entraver l'air de transfert, que la toilette de l'espace communautaire doit avoir son aire de transfert face à la porte, la cuvette doit être déplacée ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

Situation du site :

Considérant que le site se situe à la limite de la zone du Plan Canal près du bassin de Biestebroek et longe la petite Senne ;

Attendu que le projet concerne le bâtiment situé aux n°59, 61, 63 rue des Goujons, à Anderlecht ; que ce bâtiment, dit « les Goujons », a été construit en 1976 par le foyer Anderlechtois et compte 381 logements sociaux sur dix-huit étages, quelques équipements au rez-de-chaussée, et un parking au sous-sol ;

Considérant que l'immeuble a été construit, à l'origine, suivant un plan particulier présentant une forte rupture avec son environnement bâti proche ; que dans un futur proche sa singularité disparaîtra vu les futurs projets avoisinants de grandes envergures (PPAS Biestebroek);

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Attendu que l'immeuble borde le flan ouest de la rue des Goujons, qu'il est toujours la propriété de la SISP « Foyer Anderlechtois » et qu'il est aujourd'hui en cours de rénovation (façade et ventilation - fin de chantier prévue pour mars 2024) ;

Vu le Permis d'urbanisme n°01/PFD/548031 notifié le 26 mars 2015 pour construire un équipement de quartier (restaurant) au rez-de-chaussée et aménager les abords à la même adresse ;

Vu le permis d'urbanisme n°01/PFD/612060 notifié le 06 avril 2017 pour rénover l'enveloppe extérieure, installer des éoliennes en toiture et poser un système de ventilation ; que c'est ce permis qui est visé par la modification actuelle ;

Projet :

Considérant que le projet consiste en la rénovation du rez-de-chaussée d'un immeuble de logement social, la réaffectation de 3 logements en équipements ainsi que des rectifications mineures d'éléments de façade ; que la demande prévoit également la rénovation des abords ;

Considérant que ce projet intervient après consultation des différentes parties prenantes et un diagnostic du rez-de-chaussée qui conduit à une volonté de réaménagement du socle ; que plusieurs constats ont été faits :

- L'affectation actuelle de certains locaux en logements ne permet pas d'exploiter les qualités spatiales du rez-de-chaussée, leur présence implique des contraintes du point de vue de l'intimité des habitants mais aussi de la sécurité de ces logements ;
- Manque d'espaces dédiés à la vie communautaire, à destination des habitants de l'immeuble ;
- Les espaces présentent peu de flexibilité du point de vue de leur affectation et utilisation ;
- Peu de locaux du rez-de-chaussée profitent du lien de plain-pied avec les abords du bâtiment ;
- La mutualisation des espaces type cuisine, salle de réunion, etc, n'est pas possible dans l'aménagement actuel du rez-de-chaussée ;

Considérant que le réaménagement du rez-de-chaussée du permis octroyé en 2017 prévoyait l'intégration des espaces extérieurs de la coursive dans le volume intérieur du rez-de-chaussée ; que dans cette optique, il semble opportun de saisir l'occasion des travaux de rénovation de l'enveloppe du bâtiment pour requestionner l'affectation du socle du bâtiment ;

Considérant que les transformations prévues concernent plus spécifiquement les points suivants :

1. Modifications au sous-sol du bâtiment :

- déplacement des vestiaires prévus au sous-sol vers le rez-de-chaussée ;
- création d'un grand local de stockage pour l'Union des Locataires (ULAC) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

- intégration de nouveaux containers enterrés ;

2. Modifications au rez-de-chaussée du bâtiment :

- agrandissement des locaux poussettes/vélos au droit de chaque entrée du bâtiment et déplacement du local de l'entrée n°59 ;
- suppression des 3 logements du rez-de-chaussée et réaffectation de l'espace ainsi libéré en équipements ;
- extension du cabinet médical en maison médicale ;
- adaptation de la composition de la façade rideau pour correspondre au nouveau programme ;

3. Modifications aux étages du bâtiment :

- suppression du SAS prévu entre le hall des ascenseurs et les entrées des logements ;
- modifications mineures dans les dimensions des éléments en béton préfabriqué qui constituent la structure du bâtiment ;
- modification de certaines matérialités et teintes en façade ;
- modifications au niveau des menuiseries extérieures (composition, vitrage, teinte) ;
- modification du complexe d'enduit sur isolant en façade ;

4. Modifications en toiture du bâtiment :

- suppression du bardage prévu ;
- rénovation du revêtement des cabanons de toiture ;
- suppression des éoliennes prévues ;

5. Modifications aux abords du bâtiment :

- modifications mineures d'aménagement suite à la remise en état de l'étanchéité du parking ;
- aménagement de la circulation au niveau de l'entrée du parking ;
- remplacement des deux locaux poubelles extérieurs par des containers enterrés ;

Considérant que les modifications du sous-sol sont en partie induites par le réaménagement du rez-de-chaussée ; qu'un vestiaire au rez-de-chaussée est plus qualitatif qu'au sous-sol ;

Considérant que la réaffectation du socle implique notamment les modifications suivantes :

- Suppression des 3 logements du rez-de-chaussée pour privilégier l'aménagement d'équipements ;
- Afin de pérenniser son activité au sein du bâtiment, l'actuel cabinet médical qui souhaite par ailleurs s'agrandir afin de proposer les services d'une maison médicale, est agrandi par le déménagement du local nettoyage ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

- Les locaux poussettes/vélos sont agrandis et systématiquement placés au niveau des entrées arrières du bâtiment ; ce qui permet un aménagement plus clair et rationnel ;
- Ajout d'arceaux vélos extérieurs, à proximité des entrées des équipements pour faciliter l'accès à ceux-ci ;
- Modification de la façade rideau du rez-de-chaussée pour correspondre au programme envisagé et permettre une certaine flexibilité d'usage des espaces intérieurs ;

Considérant que l'aménagement d'équipements au rez-de-chaussée répond à une demande des habitants de l'immeuble et du quartier, qu'avec ses 381 logements, le bâtiment rassemble à lui seul quasiment 1% de la population Anderlechtoise et que le quartier est en pleine expansion avec notamment les projets «City Gate» ; que la densité de logements dans le quartier va donc considérablement augmenter dans les années à venir et que la demande en équipement va donc augmenter ;

Considérant que les nouveaux équipements prévus sont destinés principalement et prioritairement aux habitants de l'immeuble, puis aux habitants du quartier, qu'il s'agit d'un centre sportif, un local communautaire, un local pour les travailleurs et une maison médicale ; que les équipements existants à savoir les locaux de permanence du Foyer Anderlechtois, l'ULAC PCS qui met en place des actions et projets soutenant les initiatives de cohésion sociale et l'ULAC Lavoir social ;

Considérant que 3 salles de sport sont prévues dans l'équipement sportif (2 salles de 40m² et une grande salle de 100m²), des vestiaires et un espace d'accueil ; que la capacité d'accueil est d'environ 95 personnes ; que la gestion est assurée soit par le Foyer Anderlechtois soit par une asbl

Que le local communautaire sera mis à disposition des habitants et usagers du site pour l'organisation de réceptions, réunions, etc. mais pourra également être loué mais la gestion reste au Foyer Anderlechtois ; que la capacité d'accueil est de maximum 80 personnes ;

Considérant que le local pour les travailleurs du Foyer Anderlechtois accueille des vestiaires, une kitchenette et une salle de pause, qu'elle est à destination des 12 travailleurs présents sur site ; qu'actuellement les locaux destinés à la gestion du site sont éparpillés (permanence, local nettoyage, local travailleurs, locaux stockage) ; qu'il s'agit donc de rationaliser ces espaces en 2 pôles (celui-ci et l'existant à la proue sud du bâtiment) et d'offrir un espace qualitatif pour le bien-être des travailleurs et répondant aux normes d'accès PMR ;

Considérant que, de plus, la configuration actuelle du site et des entrées de l'immeuble font que la présence de logements au rez-de-chaussée pose problème en termes d'habitabilité et d'intimité et que les modifications prévues améliorent la cohésion sociale du quartier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que par ces modifications, la superficie totale affectée aux équipements s'élève à 1 203m², soit 411 m² de superficie de plancher supplémentaire par rapport à l'occupation actuelle du site ; que la demande prévoit une isolation acoustique afin de limiter les nuisances sonores des nouveaux équipements par rapport aux logements ; que les locaux proposés sont traversants et qualitatifs ;

Considérant que la prescription 0.12 du PRAS permet la suppression de logement en zone de forte mixité à condition que ce soit pour permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public (0.12 4°) ; que la présente demande est donc conforme et est soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que toutes les toilettes prévues ne sont pas conformes au Titre IV du RRU, qu'il y a lieu de se conformer à l'avis d'Access&Go afin de répondre aux exigences du Titre IV du RRU ;

Considérant que la modification de la façade du rez-de-chaussée facilite les interactions entre les nouvelles affectations et les espaces extérieurs ; qu'elle permet également un apport de lumière plus important augmentant l'habitabilité et le confort des espaces du rez-de-chaussée ;

Considérant que les modifications du socle s'accompagnent d'aménagement supplémentaires au niveau des abords de ce socle comme la rénovation du revêtement de sol et de l'étanchéité de la dalle du parking, l'intégration d'arceaux vélos à proximité des entrées pour permettre un stationnement facile pour les utilisateurs des équipements du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit également de restreindre la surface de circulation au sud au minimum afin d'éviter le stationnement sauvage au niveau de l'accès au parking au moyen de zones de plantation ; que le choix des plantations s'est porté sur des espèces indigènes à Bruxelles, reprises dans le guide de Bruxelles Environnement et sélectionnées pour limiter l'entretien nécessaire (couvre-sols, graminées vivaces notamment) ; que cette intervention permet néanmoins d'améliorer légèrement la perméabilité de la parcelle ;

Considérant que la demande prévoit également des modifications de structure et de façade par rapport au dernier permis délivrer dues à des questions de faisabilité et de simplification, que celles-ci concernent principalement :

- les terrasses qui sont diminuées de 10cm de profondeur ;
- la profondeur des colonnes, qui était variable en fonction de l'étage dans la situation initiale, est standardisée à 70cm ;
- Diminution de l'épaisseur de la laine de roche de 30cm à 28cm au niveau du complexe d'enduit sur isolant ;
- les menuiseries extérieures, initialement prévues en chêne naturel, sont proposées en bois de Méranti peint ;
- le triple vitrage est remplacé par du double vitrage performant avec un $U_g = 1,0W/m^2K$;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

- la division des parties fixes est adaptée, avec une esthétique plus proche de la division des fenêtres avant travaux ;
- une teinte plus foncée est prévue pour l'enduit sur isolant (teinte vert gris RAL 7033) et la même teinte est prévue pour les menuiseries extérieures ;
- les garde-corps sont prévus thermolaqués plutôt que galvanisés, avec une teinte vert clair (RAL 6021) ;
- les éoliennes initialement prévues en toiture sont supprimées ainsi que le bardage prévu entre les cabanons de toiture;

Considérant que la teinte choisie pour l'enduit sur isolant et les menuiseries extérieures permet de faire davantage ressortir la nouvelle structure en béton architectonique ; que la nouvelle teinte des garde-corps permet une cohérence avec la couleur d'enduit de fond ;

Considérant que la suppression des éoliennes ainsi que du bardage prévu entre les cabanons de toiture intervient suite à la désolidarisation de certaines tôles du revêtement de façade des cabanons existants ; que le projet prévoit le remplacement de ces tôles et leur mise en peinture de teinte RAL 1015 se rapprochant de la couleur du béton architectonique de la façade, ce qui permet une meilleure intégration de ces cabanons extrêmement visibles ;

Considérant que les matériaux extérieurs ont été choisis afin de limiter la maintenance et l'entretien et les matériaux intérieurs de manière à assurer la robustesse à leur utilisation ;

Considérant que la demande prévoit également la restauration des bétons de la cheminée au nord de l'immeuble ; que cela s'est avéré nécessaire en cours de chantier ;

Considérant qu'il y a des œuvres d'art dans les halls d'entrée et qu'il y a lieu de les maintenir ;

Gestion des déchets :

Considérant qu'actuellement les locaux poubelles sont situés à l'arrière de la parcelle ;

Considérant que pour les 378 logements et les équipements du rez-de-chaussée, 8 containers de 5m³ chacun sont prévus avec deux containers de chaque sorte de déchets, que selon les études réalisées (par la société Engels) cette contenance est suffisante ;

Considérant cependant que le Foyer Anderlechtois est en cours d'étude en collaboration avec Bruxelles Propreté pour l'installation de containers enterrés à l'emplacement des locaux poubelles actuels à l'arrière du bâtiment ;

Mobilité :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que la rue des Goujons est une voirie communale en sens unique ; qu'elle est répertoriée, dans le cadre de la stratégie de mobilité régionale GoodMove, sous la catégorie « Auto Quartier » ;

Considérant que le parking intérieur existant est situé au sous-sol de l'immeuble et que la demande ne prévoit pas de modification du nombre d'emplacements de stationnement (111 places pour les véhicules motorisés, 30 places pour les vélos) ;

Considérant qu'un parking vélo abrité de 30 places existe au sous-sol de l'immeuble ainsi que quelques arceaux vélos en surface ;

Considérant qu'au niveau du parking extérieur sur la parcelle (site privé), les 19 places de stationnement existantes sont conservées bien que leur distribution dans l'espace soit légèrement modifiée à l'occasion du projet de rénovation du revêtement de sol ; que la demande prévoit d'aménager notamment 4 places PMR à l'arrière du site, proche des entrées n°59 et 61, afin de rester cohérent avec le développement de la maison médicale ;

Considérant que des arceaux vélos sont prévus à proximité de chacune des entrées de l'immeuble pour faciliter l'accessibilité aux équipements et logements (8 rangées de 5 arceaux) ; que l'accès à ces emplacements se fait de plain-pied grâce aux rampes existantes ;

Considérant que les équipements existants et projetés au rez-de-chaussée sont principalement destinés aux habitants de l'immeuble et au voisinage proche, les flux futurs attendus ne seront donc pas spécialement supérieurs à la situation actuelle ;

Considérant que le projet prévoit une meilleure distribution des cheminements piétons ; que les surfaces de voirie sont limitées au minimum permettant ainsi de donner plus de qualité aux accès piétons du site ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de place réservée pour les livraisons des équipements, que cependant au vu de leur nature cela ne paraît pas nécessaire ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Respecter l'avis d'AccessAndGo du 26/07/2023 ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Environnement	M. MOENCLAHEY	