

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} VAN DEN CRUYCE

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 un immeuble résidentiel
Adresse	Parc du Peterbos 12
PRAS	Zones d'habitation à prédominance résidentielle

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 **le Foyer Anderlechtois** pour rénover un immeuble résidentiel, **Parc du Peterbos 12**;

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 30/01/2021 au 28/02/2021 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 à la modifications des caractéristiques urbanistiques et du rapport d'incidences (Cobat annexe B, 32) 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 remarques n'a été introduite ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 01/02/2021, ses références T.1986.2077/65/BE/dd ;

Considérant que le projet concerne la rénovation d'un bâtiment comptant 65 logements sociaux, dénommé « Peterbos 12 » ; que ce bâtiment fait partie du site de logements sociaux dans un ensemble d'une quinzaine de bâtiment situés dans au Peterbos à Anderlecht ;

Considérant que l'immeuble compte aujourd'hui un appartement au rez-de-chaussée et 64 appartements aux étages (16 x 4 appartements/étage) ;

Considérant que la demande vise à :

- Rénover et renouveler rudimentairement les équipements techniques et les espaces intérieurs (communs) du bâtiment existant ;
- Placer une nouvelle façade préfabriquée à l'extérieur des terrasses existantes ;
- Réaménager le rez-de-chaussée avec une entrée du côté Est et du côté Ouest en éliminant l'appartement qui s'y trouve et prévoir un équipement collectif ou un projet d'économie sociale ;

Considérant que l'agrandissement réalisé en incorporant les terrasses étroites dans les appartements donne de l'espace pour réaliser des jardins d'hiver dans les quatre coins du bâtiment et de donner une plus grande salle de bain et cuisine avec débarras à chaque appartement ;

Considérant que 28 emplacements vélos sont prévus au rez-de-chaussée à la place de l'entrée Ouest ;

Considérant que l'entrée du parc du Peterbos est situé entre les bâtiments 12 et 7 ; qu'un appartement à cet endroit n'est pas idéal ; qu'une fonction ouverte vers le public aura un effet plus accueillant ; que le hall sera agrandi et un local poussettes sera prévu ;

Considérant que les matériaux utilisés dans les années '70 sont principalement le béton, les éléments préfabriqués et la menuiserie en bois ; que plusieurs bâtiments ont récemment fait l'objet d'une rénovation de façades ; que les façades sont maintenant recouvertes de panneaux Trespa multicolores et d'une nouvelle menuiserie en PVC ;

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

Considérant que les panneaux préfabriqués sont couverts d'un bardage en tôle en acier dans des tons clairs ; que des châssis en aluminium sont prévus, de la même couleur que les garde-corps en acier laqués ; qu'à l'extérieur l'allège des fenêtres est couverte d'un panneau métallique plat laqué de la même couleur que les châssis ;

Considérant que dans la situation existante des balcons filants permettent une circulation périphérique en cas d'incendie ; que dans la situation projetée, ces balcons sont supprimés ; qu'il faut qu'au moins 1 fenêtre par logement reste accessible par les pompiers ; que les appartements de chaque étage soient accessibles par les 2 escaliers centraux et les 2 ascenseurs ;

Considérant que le projet déroge au Titre II, art.10 du RRU en ce qui concerne la superficie nette éclairante d'une des chambres et le living ; que la plupart des pièces ont une surface vitrée qui représente au moins 1/5^{ème} de la surface de la pièce ;

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

Considérant qu'un système D de ventilation sera installé ;

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

Considérant qu'en séance le demandeur a déclaré préférer l'affectation commerciale au rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu d'adapter les plans et des documents administratifs ;

Considérant que le projet crée des surfaces supplémentaires pour les logements « existants » = 5944m² / « projetées » = 7173m² ; que les exigences de la prescription n°12 du PRAS sont rencontrées ;

Considérants que les terrasses de coin sont fermées par des panneaux vitrés dont seul la moitié est ouvrante ; que le concept de jardin d'hiver ne se motive pas et qu'il convient de garder des terrasses ouvertes pour le confort des utilisateurs et l'expression architecturale du bâti ; que la tendance actuelle est de privilégier un espace extérieur privatif ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – 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 11 mars 2021

AVIS FAVORABLE sous conditions :

- Remplacer les jardins d'hiver par des terrasses
- Proposer une affectation commerciale au rez-de-chaussée ;

La dérogation au Titre I, art. 10 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} VAN DEN CRUYCE	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	