

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

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

PV0	Demande de permis d'urbanisme introduite par COMENSIA S.C.R.L.
Objet de la demande	Rénover la toiture, remplacer les châssis (bois en aluminium), placer des garde-corps aux balcons et mettre en place d'une ventilation Type C.
Adresse	Rue Ruysdael, 8 - 24
PRAS	Zone mixte, ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

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 observation et/ou demande à être entendu.

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 25 janvier 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à rénover la toiture, remplacer les châssis (bois en aluminium), placer des garde-corps aux balcons et mettre en place d'un ventilation Type C;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2024 au 21/01/2024 pour les motifs suivants:

- Application de la prescription particulière 3.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone mixte ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modifications visibles depuis les espaces publics ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu qu'à ce jour le SIAMU n'a pas encore rendu son avis ;

Situation du site :

Attendu que les immeubles concernés par la demande se trouvent dans l'îlot formé par les rues Raphaël, Ruysdael, du Chapeau et la Chaussée de Mons ;

Attendu que le site se trouve au cœur du centre historique de la commune, à proximité de la Place du Conseil et de la Maison communale ;

Attendu qu'il s'agit d'un ensemble de logements sociaux gérés par Comensia, que les immeubles concernés par la présente demande sont les numéros, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 et 24 ce qui représente au total 88 logements allant de l'appartement 1 chambre à l'appartement 3 chambres ; que ceux-ci ont été construits en 1950 ;

Attendu que les immeubles existants ont un gabarit de R+4 ; qu'ils présentent des châssis en bois, une façade en brique rouge et en pierre bleue avec des linteaux en béton blanc et que la toiture est en tuile rouge ;

Considérant que le demandeur a apporté la preuve en commission de concertation que ces immeubles ne sont plus repris sur l'Inventaire (mail d'Urban DPC du 26/01/2023);

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024Projet :

Considérant que Comensia a effectué un relevé de la situation existante de ces bâtiments pour son plan de gestion, que celui-ci a révélé plusieurs problèmes dont:

- La toiture en tuile est posée sur un simple voligeage et en pose libre sans attaches, aucune membrane d'étanchéité n'est posée sous le voligeage, des fuites apparentes coulent directement sur la structure portante et sur le plancher en bois. Elle a déjà subi une première rénovation partielle en 1998 mais l'ampleur de la rénovation doit être vue maintenant dans son ensemble. L'étanchéité ne répond plus à sa fonction première qui est de rendre le bâtiment étanche à l'eau et à l'humidité ;
- Aucun isolant n'a été relevé au niveau de la toiture, au niveau du plancher du grenier une vieille isolation en laine de roche a été observé mais celle-ci est poreuse et n'a plus beaucoup de valeur isolante. Une absence d'isolation ne répond plus aux nouvelles exigences d'isolation suivant les objectifs climatiques ;
- Une analyse des certificats PEB en notre possession sur les logements les plus critiques mentionne une classe énergétique G pour tous les logements ;
- Le support bois : Les supports existants sont en bonne état, une infime partie de la structure est à remplacer pour cause d'humidité. La base du support pourra servir lors de la rénovation et aux autres modifications structurels ;
- Une analyse des matériaux effectuée dans le laboratoire d'Asper (agrée par le SPF Emploi, Travail et Concertation sociale) montre que certains éléments de toiture sont amiantés, une solution de désamiantage est envisagée ;
- Les dalles de cheminées en béton montraient à quelques endroits des dégâts limités, et les régulateurs de tirages montrent certains dégâts. Il sera étudié la possibilité de supprimer totalement les cheminées afin de supprimer tous risques d'infiltration ;
- Les panneaux solaire thermiques ont été posé en 2012 et sont en bon état. L'installation en place devra être démontée et remplacée ;
- Les châssis (portes et ouvertures) se trouvant au niveau du dernier étage montrent un état de vétusté avancé ;
- Les avaloirs de descente d'eau pluviale et les bacs en zinc montrent un encrassement élevé, les descentes d'eau pluviales en pe sur toute la hauteur du bâtiment sont en mauvais état.
- Divers contrôles sur place montrent également des accessoires de toitures en bout de vie, ceux –ci sont à remplacer lors des travaux de rénovation de toiture ;
- Une étude complète a été faite pour créer des duplex aux derniers étages, en effet, les combles des immeubles permettraient de créer des logements de 6 à 7 chambres. Cette étude a démontré que les contraintes de stabilité sont trop grandes afin de garantir la viabilité structurelle des immeubles. De plus, les estimatifs mis en en avant par le bureau d'étude était à plus de 900,000,00€ rien que pour la stabilité. L'investissement par rapport au gain financier de la création de ces duplex n'est pas rentable même à très long terme ;

Considérant que la demande fournit des photos de l'état actuel de la toiture, qu'il est clair que celle-ci est en mauvais état et nécessite une rénovation ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

Considérant que quelques châssis ont été remplacés déjà mais sans vision d'ensemble ;

Considérant que l'inventaire amiante a montré la présence d'amiante dans certaines parties du projet, qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires à ce sujet lors du démontage ;

Considérant que le projet propose d'intervenir sur les points suivants :

- Démolir les cheminées existantes jusqu'au 4ème et mettre en place des gaines qui pourront être utilisées dans le futur,
- Remplacer les parties de toiture en pente, à savoir, tuiles, lattages,
- Mise en place d'un nouvel écran de sous-toiture,
- Remplacement ponctuelle des éléments de toitures porteuse en bois,
- Placement de fenêtres de toit pour accéder à l'entretien des panneaux solaires,
- Isolation du plancher de la toiture par la mise en place d'un isolant écologique projetée,
- Placement de nouveaux moteurs d'extraction de ventilation, mise en place d'une ventilation de Type C dans chaque appartement avec un compartiment EI60 des gaines,
- Remplacement des châssis des 3 immeubles avec le placement de grilles de ventilation,
- Placement des exutoires de fumées dans les cages d'escalier et la mise en place de bouton poussoir au rez-de-chaussée,
- Remplacer les avaloirs des descentes d'eau pluviales et les descentes d'eaux pluviale,
- Répondre au RGPT concernant la sécurisation sur le plan de toiture (mise en place d'échelle et de crochet de sécurité).
- Mise en place de garde-corps en verre devant les nouveaux châssis afin de permettre la hauteur minimum en cas de chute,

Considérant que ces travaux permettront une amélioration significative des certificat PEB et des performances énergétiques de l'ensemble des logements ;

Considérant que les nouveaux châssis sont prévus en aluminium, que cela permet une plus grande facilité d'entretien ; que la demande modifie donc les divisions et le matériau d'origine, que l'imposte supérieure est supprimée, que certaines parties pleine des portes ne sont pas reprises non plus ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que les parties pleines des portes ont été supprimées afin d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité et surtout l'éclairage naturel des logements ; que ces parties pleines ne sont visibles qu'au niveau du rez-de-chaussée ;

que s'il est compréhensible de supprimer les petits bois, il est tout de même nécessaire de prévoir des châssis qui respectent plus les divisions d'origine afin de ne pas impacter trop l'ensemble et de maintenir l'imposte supérieure ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

Considérant que la demande prévoit des invisivents dans les châssis, qu'il y a lieu de prévoir une système invisible (ventilation entre linteau et châssis) ;

Considérant qu'afin de mettre les allèges des balcons en conformité avec les normes de sécurité, la demande prévoit de rehausser les garde-corps avec un panneau en verre, que de manière à être le plus discret possible et le plus en accord avec le style architectural de la construction, il y a lieu de prévoir une lisse horizontale métallique et de teinte noire ;

Considérant que beaucoup de bouches de ventilation sont visibles depuis l'espace public, que le demandeur déclare en séance qu'il est tout à fait possible de prévoir ces sorties en façade arrière ;

Considérant qu'une hiérarchie dans les travaux a été faite afin de répondre aux mieux aux besoins des logements et d'améliorer tant que possible les conditions de confort et d'habitabilité de ceux-ci ;

Considérant que le projet prévoit de récupérer les anciennes tuiles afin de les revaloriser en économie circulaire ;

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 25 janvier 2024

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- **Respecter les divisions des châssis d'origine (imposte supérieure et parties pleines aux portes du rez-de-chaussée) ;**
- **Prévoir pour la rehausse des allèges des balcons une lisse horizontale métallique de teinte noire ;**
- **Prévoir des invisivents invisibles ;**
- **Prévoir les bouches de ventilation en façade arrière ;**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M. BREYNE	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

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	