

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par ULAC a.s.b.l.
Objet de la demande	Isoler la façade et la toiture, remplacer les châssis, créer une ventilation en façade avant et rénover les terrasses
Adresse	Place Alphonse Lemmens, 1-21
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 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 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 26 octobre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3+4 ;

Vu que le bien se situe Place Alphonse Lemmens au n° 1-21, immeuble R+03+TP, implanté sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division – Section B – n° 173 z 3 (n° 173 y 3 hors objet de la demande) ;

Vu que la demande vise à **isoler la façade et la toiture, remplacer les briques de verre par des châssis en aluminium, créer des grilles de ventilation en façade arrière et rénover les terrasses** ;

Vu que la demande a été introduite le 9/11/2022, que le dossier a été déclaré complet le 22/05/2023 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/10/2023 au 16/10/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue

Vu les archives communales à cette adresse :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

- n° 47806 BIS (PU 43193) – nouvelle construction (appartement + garderie + restaurant) – permis octroyé le 2/06/2000
- n° PU 52247 – isoler la façade et la toiture, remplacer les châssis, créer une ventilation en façade et rénover les terrasses – demande introduite le 24/11/2021 et classée sans suite le 14/10/2022

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 8 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage la rénovation des façades et la mise aux normes PEB actuelles ; que les travaux projetés sont les suivants :

- isolation de toutes les façades en gardant l'isolant d'origine de 5cm et en rajoutant 14cm d'EPS – etics sur etics ;
- placement de grilles de ventilation en façade NE ;
- remplacement des briques de verre par des châssis en aluminium ;
- rénovation des terrasses par le renouvellement de l'isolation thermique et de l'étanchéité, par le remplacement du revêtement en bois par des dalles sur plot (pas d'information représentée sur plan, mention que dans note explicative) ;
- rénovation de la toiture par le renouvellement de l'isolation thermique et de l'étanchéité (pas d'information représentée sur plan, mention que dans note explicative) ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 3, implantation d'une construction mitoyenne***, en ce que la façade à rue n'est plus implantée à l'alignement ; que l'isolation et son revêtement en enduit sont en débord sur le domaine public ; que l'isolation située en-deça d'une hauteur de 2m50 (mesure prise depuis le trottoir) est refusée ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue***, en ce que l'isolation en saillie excède 0,12m en-deça des 2,50 premiers mètres de hauteur de façade ; que l'isolation située en-deça d'une hauteur de 2m50 (mesure prise depuis le trottoir) est refusée ;

Considérant que la ***prescription particulière 2.5.2° du PRAS*** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la pose de l'isolation par l'extérieur en façade à rue a une incidence sur les éléments existants qui définissent la composition et l'esthétique de la façade ;

Considérant que l'***article 153 §2 du CoBAT***, est d'application en ce qu'il y a ***dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage*** ; que tous les éléments qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que le crépi n'est pas un matériau de bonne tenue au rez-de-chaussée ; que l'isolation débordante est d'autant plus exposée aux dégradations ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'aspect esthétique de la situation de droit n'est pas fondamentalement modifié ;

Considérant que la pose d'une isolation par l'extérieur ne peut se concevoir que si la performance énergétique de l'immeuble est étudiée de manière globale ; que les représentations sur plan sont lacunaires ; qu'aucune information n'est donnée sur les interventions envisagées au niveau des terrasses et du toit plat (renouvellement de l'isolation thermique) ; qu'il a lieu de fournir un plan et des détails du toit plat isolé, ainsi que d'envisager sa végétalisation ;

Considérant que l'isolation de la façade à rue telle que projetée n'est pas en adéquation avec la typologie de la façade – discontinuité du mur de façade, découpé et sur 3 plans différents ;

Considérant que la façade à rue est orientée SO ; qu'une isolation peu dense ne garantit pas une protection contre la surchauffe, contrairement à certains matériaux naturels ; qu'il y a lieu d'également prendre en compte le déphasage et une solution qui permette de lutter contre la chaleur extérieure ;

Considérant que la Commission n'est pas contraire à l'isolation des façades de l'immeuble ; que, toutefois, elle insiste sur le fait que ce type de travaux peut encore aujourd'hui donner lieu à une pathologie importante en fonction du contexte d'application, des procédés utilisés, de la composition de façade et des difficultés de mise en œuvre ; que les menuiseries extérieures, qui ne sont pas remplacées, constituent un point sensible ; que les interruptions de l'isolation créent des ponts thermiques et des surfaces froides ;

Considérant que le projet ne fournit pas une réflexion globale en termes de performance énergétique – paramètre indispensable avant d'envisager une isolation de façade ; qu'en est-il de la performance d'isolation du toit et des châssis qui ont une incidence majeure sur la performance énergétique globale du bâtiment ;

Considérant qu'en séance, il a été précisé que les logements sont équipés d'un système de ventilation de type C ; que les châssis ne sont pas munis d'aérateur ; qu'à priori, ceux-ci ne seraient pas remplacés, ni repositionnés en fonction de l'épaisseur du nouvel isolant ; qu'il convient de s'assurer que ça ne ruinera pas en partie l'efficacité énergétique recherchée ;

Considérant que la représentation sur plan n'est pas correcte au niveau du rez-de-chaussée ; que le mur sur la partie gauche, au droit de la baie, est décalé d'une cinquantaine de centimètre en situation existante ; qu'il convient de rectifier l'élévation ;

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 26 octobre 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.
à condition de :

- Corriger le plan de l'élévation de la façade C en situation projetée ;
- Fournir le plan du toit plat et envisager une toiture végétale ;
- Supprimer l'isolation en débord sur le domaine public et ne prévoir son placement qu'au-delà des 2,50 premiers mètres de hauteur de façade ;
- Fournir une note avec une réflexion globale en termes de performance énergétique ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – articles 8 et 9 du chapitre IV sont acceptées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023