

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/11/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Place Terdelt 2**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 bureau au rez-de-chaussée et 72 logements), modifier l'aspect esthétique des façades extérieures**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
AUTRE(S) : situé dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol approuvé par Arrêté Royal en date du 14/03/1968 – Ilots 349 à 356 « Quartier de l'ancien cimetière »
ENQUETE : du 09/10/2019 au 23/10/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte avec 1 bureau au rez-de-chaussée et 72 logements, modifier l'esthétique des façades extérieures;
- 2) Considérant que le bien se situe dans le plan particulier du sol SCH 009 003 « Ilots 349 à 356 - quartier de l'ancien cimetière » ;
- 3) Considérant que la demande consiste au remplacement du revêtement de façade existant en béton lavé silex qui présente des dégradations et qui sont peu performants énergétiquement par une isolation recouverte de panneaux fibrociment de ton brun pour le rez-de-chaussée, de ton beige pour les étages et de crépi blanc sur isolant pour l'étage en toiture;
- 4) Considérant que de ce fait la demande déroge à l'article 2 d° de ce PPAS en ce qui concerne les matériaux autorisés, qui doivent être des matériaux pierreux naturels, des briques de parement ou des matériaux pierreux agglomérés pour les murs, des plinthes en pierre naturelles et de couvre-murs en pierre naturelle ou artificielle ;
- 5) Considérant que le revêtement des petites façades latérales est remplacé par des panneaux en fibrociment brun clair ;
- 6) Considérant qu'il n'y a plus de plinthe en matériau naturel sur 50 cm sur ces façades latérales en dérogation à la prescription 2.d) du PPAS, les plaques de fibrociment faisant la liaison bâtiment-sol ;
- 7) Considérant qu'un soubassement est utile dans la liaison sol-bâtiment, qu'aucun détail technique de ce nœud constructif n'est présent en plans, que la dérogation au PPAS n'est pas justifiée par le demandeur;
- 8) Considérant donc qu'il y a lieu de conserver une plinthe ;
- 9) Considérant que les couvre-murs en pierre agglomérée sont remplacés par un capotage en alu thermolaqué brun clair en dérogation au PPAS qui précise un couronnement en dalles de pierre naturelle ou artificielle, que la dérogation n'est pas justifiée par le demandeur, que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade et accompagne la couleur du bardage proposé ;
- 10) Considérant que le cabanon est recouvert d'un enduit minéral de type crépi beige clair en dérogation au PPAS qui n'agrée pas ce type de matériau, que la dérogation n'est pas justifiée par le demandeur ;
- 11) Considérant que seulement une partie du bâtiment est isolé, ce qui pose la question de l'opportunité de l'intervention et de l'esthétique globale du bâtiment ;
- 12) Considérant toutefois qu'il est regrettable que les vieux châssis ne soient pas également remplacés par de nouveaux châssis présentant une meilleure isolation thermique, que le remplacement du seuil en aluminium dans le châssis pose la question de la limite de l'intervention, de savoir s'il ne vaut pas mieux remplacer tout le châssis que de poser un nouveau seuil ainsi qu'un nouvel encadrement, qu'il est dommage de ne pas avoir rénové l'entièreté de la façade d'un seul tenant ;
- 13) Considérant par ailleurs que ce bâtiment fait partie d'un ensemble de 4 bâtiments disposés autour d'un socle commun (garages et caves) et que l'on ne connaît pas les intentions des autres propriétaires de ces bâtiments quant au remplacement de leur enveloppe extérieure avec des matériaux similaires, que la question d'une approche de rénovation globale similaire pour les 4 immeubles est posée ;

14) Considérant que ces bâtiments sont très visibles depuis l'ensemble de la commune étant donné qu'ils sont situés sur un point haut, une crête;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Frédéric NIMAL, Président,

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, Représentant de la Commune,

Benjamin LEMMENS, Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,

Michel WEYNANTS, Secrétaire,