

## **REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 15/09/2025**

### **Point n° 1 – 09:00**

Demande de : permis d'urbanisme  
Adresse du bien : Avenue du Gibet 18 - 22

Objet de la demande : Rénover et isoler les façades principales est et ouest de 3 immeubles de logements, remplacer les menuiseries extérieures et adapter la ventilation.

Nature de l'activité principale : **logement**

Situation urbanistique :

PRAS : zones d'habitation à prédominance résidentielle

PPAS : PPAS n° 200 "ieder zijn huis" dd. 21/09/1981 : zone de construction d'habitation semi-ouverte et zone de cours et jardins

Motif principal de l'enquête :

- **Art. 126§1 I Dérogation à un PPAS application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**

L'enquête publique se déroule **du 25/08/2025 au 08/09/2025 inclus.**

---

### **AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

#### Repérage :

Considérant que les parcelles de la demande se situent en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001, et en zone de construction d'habitation semi-ouverte et zone piétonnier et venelle du PPA n°200 "ieder zijn huis" arrêté le 21/09/1982 ;

#### Situation de droit/de fait/antécédents :

Considérant qu'un permis d'urbanisme n° 8808 a été octroyé le 04/10/1978 pour la construction de 3 immeubles ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme n° 2018-184-10 a été octroyé le 15/10/2018 pour rénover et isoler les façades latérales et renouveler l'étanchéité des toitures d'immeubles à appartements ;

#### Objet de la demande :

Considérant que le projet porte sur la rénovation et l'isolation des façades principales est et ouest de 3 immeubles de logements, le remplacement des menuiseries extérieures et l'adaptation de la ventilation;

#### L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 25/08/2025 au 08/09/2025 pour les motifs suivants:

- En application des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):
  - Prescription particulière 1.5.2 (Modification des caractéristiques urbanistiques);
- En application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §1 I:
  - Dérogation au PPA n°200 en ce qui concerne le débordement de la bâtisse en zone de piétonnier et venelle;

Vu qu'aucune réaction et/ou observation n'a été introduite durant l'enquête publique;

#### Avis d'autres instances :

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du **13/05/2025** et portant la référence T.1981.3218/8;

#### Motivation :

Considérant que le projet concerne 3 immeubles de logements sociaux identiques, construits en 1979 par les Entreprises Jean Vincent et conçus par les architectes R. Vander Looven et R. Huyghebaert;

Considérant que les bâtiments existants sont revêtus de panneaux non-porteurs en béton architectonique à granulats trempés et de briques sur une structure porteuse en blocs de terre cuite;

Considérant que chaque immeuble est composé de 29 appartements, 6 logements une chambre, 15 logements deux chambres, et 8 logements 3 chambres répartis sur 5 niveaux (R+4), que cette composition n'est pas modifiée dans le projet;

Considérant que les toitures ont été isolées en 1998 par une fine épaisseur de verre cellulaire, que cette isolation est inefficace au vu de la présence d'un vide ventilé entre la dalle de toiture et la dalle de plafond;

Considérant que les menuiseries extérieures des façades principales ont été changées en 2000 – 2001 par des châssis en PVC équipés de double vitrage et de grilles de ventilation, et des châssis métalliques aux entrées du rez-de-chaussée;

Considérant que les pignons des immeubles ont été rénovés et isolés en 2022 avec un parement en brique sur isolant en sous-bassement et un bardage HPL sur isolant en mousse résolique aux étages;

Considérant que le projet développe trois objectifs:

- renouveler l'image des façades en proposant une architecture cohérente vis-à-vis des pignons déjà rénovés;
- améliorer les performances énergétiques afin d'atteindre la basse énergie;
- améliorer le confort et l'habitabilité des logements;

Considérant qu'en réunion de projet du 04/10/2023 il était proposé aussi d'ajouter des balcons aux logements, que cette proposition n'a finalement pas été retenue, ce qui est regrettable à l'objectif d'amélioration de la qualité de vie des logements;

Considérant toutefois que l'allège des baies de cuisine est supprimée afin de créer une porte-fenêtre avec garde-corps et afin de pouvoir ajouter une terrasse à l'avenir quand un budget pourra y être consacré;

Considérant que la lecture horizontale en bandeau des façades est conservée par la mise en place d'un revêtement en aluminium profilé entre les étages et d'un revêtement en retrait en tôle pliée et lisse au niveau des trumeaux, que la teinte de ces revêtements n'est pas précisée en plan;

Considérant que la teinte doit être similaire à celle des pignons rénovés afin d'éviter la multiplicité de matériau sur un même bâtiment, nuisant à son langage d'origine assez simple;

Considérant que le soubassement est prévu en brique de teinte foncée, comme réalisé sur les pignons des bâtiments;

Considérant que les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium composé de 30% de matériau recyclé, qu'une lisse répondant aux normes de sécurité est ajoutée devant chaque châssis;

Considérant que l'ajout d'un isolant en laine de roche de 14cm et d'un nouveau parement en aluminium sur les 2 façades longues crée un surplomb du bâtiment sur la zone de piétonnier et venelle en dérogation au PPAS n°200, que cette dérogation se justifie par la nécessité d'adapter énergétiquement les anciens bâtiments afin de répondre aux objectifs européens en la matière sans devoir passer par une démolition nuisible à l'environnement ;

Considérant de plus que ce débord ne met pas en péril la fonction de la zone de piétonnier et venelle, qu'ainsi la dérogation est acceptable;

Considérant que la toiture sera isolée par l'intérieur au vu de l'existence d'un vide ventilé nécessaire afin d'éviter les effets de condensation;

Considérant que les superficies éclairantes des pièces de vies sont toutes légèrement augmentées;

Considérant de ce qui précède, que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux;

#### **AVIS FAVORABLE à condition de:**

- **préciser la teinte des revêtements en aluminium qui doit être similaire à celle des pignons ou de l'existant.**