

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39030

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 01/07/2025

1. Dossier PU-39030 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur El Hassane Aaziz
<u>LIEU</u>	RUE DE L'INTENDANT 192 - 194
<u>OBJET</u>	isoler la façade du mur pignon
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - espaces structurant - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II A (36) – CRU « Autour de Simonis »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	/
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur El Hassane AAZIZ pour isoler la façade du mur pignon, **Rue de l'Intendant 192 - 194** ;

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 (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une isolation de façade ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis d'urbanisme PU-18946, délivré en date du 30/03/1934, pour la construction d'un immeuble ;

Vu le refus d'urbanisme PU-36330, délivré en date du 07/03/2016, pour la régularisation de la modification de la façade d'une boulangerie et le placement d'une tente solaire ;

Vu le permis d'environnement PE-26729, délivré en date du 18/11/2009 (validité 15ans), pour un atelier de boulangerie ;

Vu le permis d'environnement PE-26730, délivré en date du 05/01/2011 (validité 15ans depuis 18/11/2009), pour un atelier de boulangerie (extension des seuils) ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II A (36), approuvé en date du 23/01/1992, et dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ; que l'école voisine, St Joseph-St Rémi, est également reprise sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande porte sur isoler la façade du mur pignon ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages et un sous-sol ; qu'il est légalement affecté à un commerce pour le rez-de-chaussée et trois logements aux étages ;

Considérant que la demande actuelle se limite à proposer une isolation du mur pignon, par l'extérieur ; que celui-ci donne directement sur la cour de l'école St Joseph-St Rémi et qu'il ne sera effectivement, à priori, jamais construit ;

Considérant que la volonté d'isoler son bâtiment s'inclue dans les enjeux climatiques du moment ; que le demandeur décrit une grande surface de déperdition énergétique pour l'ensemble des étages ; que l'intention apparaît dès lors justifiée ;

Considérant que le demandeur prévoit l'installation d'une double hauteur de plinthes en pierre bleue ; qu'il le justifie sur une hauteur de +/- 2m50 pour supporter les jeux de ballons d'une cour de récréation ; que le reste de la façade est envisagée recouverte d'un enduit sur isolant, teinte « terracotta » pour un rappel de la brique rouge existante ;

Considérant que la commission de concertation émet une réserve sur le choix de l'enduit qui semble fragile au contact d'une cour d'école ; que le demandeur le justifie justement par la pose d'une pierre bleue en partie basse ;

Considérant que l'école St Joseph-St Rémi constitue un ensemble architectural remarquable qui, en plus de se situer en ZICHEE, est repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ; que le pignon concerné par la demande est également visible depuis l'espace public et que, si la commission de concertation ne s'oppose pas au recouvrement de la brique extérieure du bien concerné, le choix d'un « bon » matériaux de finition apparaît très important ; que le demandeur émet en séance de commission de concertation la pose d'un possible enduit blanc cassé ; que la DPC demande à ce qu'une teinte, la plus proche possible de la couleur de la brique existante, soit sélectionnée ;

Considérant qu'elle encourage également d'y prévoir la réalisation d'une texture « effet briques » par impression dans l'enduit ; qu'il y a lieu d'en fournir les détails techniques nécessaires, pour approbation, au service de l'urbanisme ;

Considérant que, vu la situation patrimoniale riche de l'école, les travaux doivent s'envisager dans un strict respect de la construction existante ; qu'il y a dès lors lieu d'étudier des raccords soignés par rapport au bâti et que la DPC demande à ce que soit la surépaisseur de l'enduit soit limitée sous le niveau de la corniche, soit qu'une bande verticale de +/- 40cm soit maintenue, sans surépaisseur d'isolant, tout le long de la façade de l'école ;

Considérant que l'impact du recouvrement envisagé se fera principalement sentir sur la cour de l'école elle-même ; que la commission de concertation encourage dès lors à planter quelques pieds de plantes grimpantes sur la longueur du mur concerné ;

Considérant que la Commune profite enfin de la demande en cours pour rappeler que la situation actuelle du rez-de-chaussée (façade avant) n'est pas régulière ; que, si la plate-forme extérieure a positivement été supprimée après le refus du PU-36330, ni le châssis en place, ni le caisson à volet, ni la tente solaire n'ont été régularisés ; qu'il y a lieu de remédier au plus vite à cette situation urbanistique non conforme ;

Considérant que la DPC encourage également à un nettoyage soigné de la façade principale qui apparait, d'après les photos fournies dans le dossier, fort sale ;

Considérant que la Commune rappelle enfin la nécessité d'obtenir un permis d'environnement pour l'exploitation d'un atelier de boulangerie ; que le dernier semble avoir expiré en 2024 ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Prévoir une teinte d'enduit la plus proche possible de la brique existante (Ecole St Joseph-St Rémi) ;
- Prévoir une texturisation de l'enduit, « effet brique », et en fournir les détails techniques au service de l'urbanisme ;
- Limiter la surépaisseur de l'enduit soit, sur une ligne horizontale, sous le niveau de la corniche, soit, sur une ligne verticale, à +/- 40cm tout le long de la façade de l'école ;

Article 2

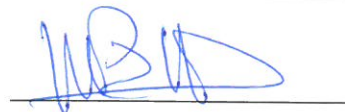
De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Assurer une mise en exécution des travaux en coordination avec l'école impactée, St Joseph-St Rémi ;
- Veiller à une mise en conformité de la façade avant (niveau rez-de-chaussée)
- Prévoir un nettoyage soigné de la façade avant ;
- Veiller au renouvellement d'un permis d'environnement pour l'atelier de boulangerie du rez-de-chaussée ;

DELEGUES

SIGNATURES

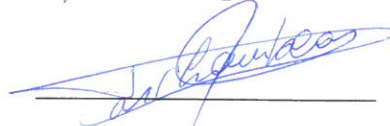
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

