

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 09/07/2024

### 1. Dossier PU-38742 -nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>DELLEUSE MARC Monsieur Marc DELLEUSE</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE BIRMINGHAM 38</b>
<u>OBJET</u>	l'isolation et la pose d'un enduit sur la façade avant au niveau des étages ainsi que l'isolation et la pose d'ardoises artificielles sur la façade latérale
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation, espaces structurants - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Heyvaert - Poincaré.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 18/06/2024 au 02/07/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)

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 DELLEUSE MARC représentée par Monsieur Marc DELLEUSE pour l'isolation et la pose d'un enduit sur la façade avant au niveau des étages ainsi que l'isolation et la pose d'ardoises artificielles sur la façade latérale, d'un bâtiment industriel en R+3, rue de Birmingham 38 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 18/06/2024 au 02/07/2024** et à l'avis de la commission de concertation du **09/07/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande ne requièrent pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis PU-37112 délivré en date du 13/05/2019 pour la régularisation, suite au procès-verbal PV.U.935.17, de la modification de la façade avant d'un bâtiment industriel : le remplacement des châssis et de la porte de garage, le placement d'un nouveau volet et d'enseignes ainsi que le rehaussement de la toiture en intérieur d'îlot ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation, espaces structurants au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 et qu'il est compris dans le contrat de rénovation urbaine Heyvaert – Poincaré ;

Considérant que le bien existant concerne un bâtiment industriel à front de rue qui se compose d'un rez-de-chaussée affecté en entrepôt/dépôt et de 3 étages affectés en bureaux et archives ; que le bâtiment dispose d'une superficie de 1124m<sup>2</sup>;

Considérant que le projet porte sur l'isolation et la pose d'un enduit sur la façade avant au niveau des étages ainsi que l'isolation et la pose d'ardoises artificielles sur la façade latérale ;

Considérant que l'isolation de la façade avant projetée au niveau des étages est un complexe isolant + crépi de 12cm ; que l'isolation latérale envisagée sur le pignon gauche est un complexe isolant comprenant une isolation en PIR de 8 cm recouvert d'un bardage en ardoise artificielle type CEDRAL ; que l'isolation de la façade sur rue dépasse les façades voisines d'environ 12 cm et que cela constitue une dérogation à l'art.10 du Titre I du RRU ; que l'intervention a pour objectif de rendre l'immeuble plus performant d'un point de vue énergétique et qu'elle améliore le confort de ses occupants ; qu'elle offre en outre une façade plus soignée ; que le placement de l'isolation par l'intérieur est généralement déconseillé pour éviter les problèmes liés à ce type de pose (humidité, moisissures), en particulier pour les façades d'immeubles sans valeur architecturale spécifique ; que la façade actuelle n'est pas constituée d'éléments remarquables qui méritent d'être préservés ; que la proposition est dès lors jugée acceptable et que la dérogation à l'art.10 du Titre I du RRU est accordée ; qu'il convient de veiller à soigner le raccord entre la nouvelle façade et les façades voisines plus en retrait et de fournir un plan de détail de ce nouveau raccord ;

Considérant que la commission de concertation juge la teinte gris-foncée envisagée en façade avant peu harmonieuse et qu'il convient de la remplacer par une teinte beige, dans le respect des tons de la façade d'origine et de ceux du cadre bâti environnant ; qu'il convient en conséquence de choisir pour l'ardoise du pignon latéral un ton qui s'accorde avec le crépi beige de la façade principale ;

Considérant que l'enseigne projetée est placée à cheval sur la nouvelle façade isolée, en surépaisseur de 12cm, et la façade existante du RDC plus en retrait ; que cela n'est pas acceptable et qu'il convient d'abaisser la partie isolée de la façade jusqu'au linteau des portes de garage, conformément à la situation légale (PU-37112), afin de pouvoir y placer l'ensemble de l'enseigne ; qu'il convient de veiller à proposer une enseigne conforme au Titre 6 du RRU ; que l'enseigne actuelle est peu esthétique et qu'il est conseillé de proposer une enseigne aux tons plus sobres et si possible, en lettrage découpés ;

Considérant que de nouveaux seuils en aluminium laqué blanc sont proposés en façade sur rue ; qu'il convient de soigner leur mise en œuvre et de fournir le plan de détail de ces appuis en aluminium ;

Considérant que le demandeur précise dans sa note explicative que des appartements occupent une partie des étages ; que les étages sont pourtant légalement affectés aux bureaux et archives ; que le changement de destination ne fait pas ici l'objet de la demande mais qu'il convient de préciser l'affectation légale et existante des étages dans la note explicative et de clarifier les intentions du demandeur ; qu'une demande de permis est nécessaire dans le cas d'une proposition de changement de destination aux étages ;

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 :

- proposer un raccord soigné entre la nouvelle façade et les façades voisines ; fournir un plan de détail de ce raccord ;
- soigner la mise en œuvre des appuis en aluminium laqué aux étages et fournir un plan de détail de ce raccord ;
- remplacer la teinte grise projetée en façade sur rue par une teinte beige, dans le respect des tons de la façade d'origine ;
- proposer pour l'ardoise du pignon latéral un ton qui soit en harmonie avec le crépi beige de la façade principale ;
- agrandir la partie isolée de la façade en l'abaissant jusqu'aux portes de garage, conformément à la situation légale (PU-37112), afin de pouvoir placer l'ensemble de l'enseigne sur la nouvelle façade isolée ; veiller à proposer une enseigne conforme au Titre 6 du RRU ;
- fournir une note explicative qui clarifie la situation légale et existante des affectations aux étages et les intentions du demandeur ;

Article 2

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

- veiller à soigner le raccord entre la nouvelle façade et les façades voisines plus en retrait ;
- veiller à soigner le détail des appuis en aluminium laqué ;
- veiller à proposer une enseigne conforme au Titre 6 du RRU ; il est conseillé de proposer une enseigne aux tons sobres et si possible, en lettrage découpés ;
- veiller à proposer des couleurs de crépi et ardoises qui respectent la palette de couleurs autorisées par la commune ;
- veiller à faire une demande de permis dans le cas d'un changement de destination aux étages (le non-respect du permis d'urbanisme PU-37112 en termes de destination, constitue une infraction) ;

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :  
Titre I, art. 10 – éléments en saillie sur la façade  
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

 Nico  
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

