

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39056

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/06/2025

### 2. Dossier PU-39056 – NP (mp)

DEMANDEUR

**Monsieur Gérard Kaiser**

LIEU

**RUE DE LA PROSPÉRITÉ 14**

OBJET

Rénover l'Athénée Royal Toots Thielemans: remplacer une partie des châssis du Bloc 1 et du Bloc 2, réaménager les deux cours, ajouter un volume d'accueil, installer une nouvelle clôture et un portail et rénover le niveau R-1 et le RDC du Bloc 1

ZONE AU PRAS

espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation -  
- Le bien se situe à moins de 20 m du bien Cent mille chemises classé par arrêté du 09/02/2006. - Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.

ENQUETE PUBLIQUE

du 04/06/2025 au 18/06/2025 –pas de remarques

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)  
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 Gérard Kaiser pour rénover l'Athénée Royal Toots Thielemans: remplacer une partie des châssis du Bloc 1 et du Bloc 2, réaménager les deux cours, ajouter un volume d'accueil, installer une nouvelle clôture et un portail et rénover le niveau R-1 et le RDC du Bloc 1, **Rue de la Prospérité 14** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 04/06/2025 au 18/06/2025** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 29/05/2025;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'Hôtel communal de Molenbeek-Saint-Jean ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois, ce qui témoigne de son intérêt patrimonial et implique une attention particulière quant à la conservation de ses caractéristiques architecturales d'origine ;

Considérant que la demande vise à :

- construire un nouveau volume en façade sur la rue Sainte-Marie, comprenant :
  - un local d'accueil,
  - un local poubelles,
- conserver et rehausser une portion du mur existant sur le parvis Sainte-Marie, avec l'ajout :
  - d'un couronnement en béton,
  - d'une baie circulaire dotée d'un châssis en aluminium ;
- placer un portail et une grille en acier en façade rue Sainte-Marie ;
- créer une nouvelle baie au rez-de-chaussée du bâtiment Bloc 1 (façade avant) ;
- remplacer l'ensemble des châssis du Bloc 1 et du Bloc 2, en façade avant ou donnant sur la cour A, par des châssis en aluminium de teinte claire, en respectant les divisions d'origine ;
- creuser une cour basse dans la cour située côté parvis Sainte-Marie, entourée de gradins et accessible par escaliers donnant accès au réfectoire en sous-sol ;
- créer un nouvel escalier extérieur menant à un hall distribuant la salle de sport et les ateliers informatiques au rez-de-chaussée ;
- réaménager les deux cours de récréation (cour A et cour B), avec :
  - soustraction ponctuelle de revêtements pour insertion de zones végétalisées, engendrant un gain total de 120m<sup>2</sup> de surface perméable ;
  - création de zones calmes et actives, en lien avec les accès, les usages et les caractéristiques des parcelles voisines ;
- séquencer les espaces extérieurs depuis la rue Sainte-Marie jusqu'au parvis Saint-Jean-Baptiste en un chapelet d'espaces publics et scolaires articulés ;
- rénover partiellement le bâtiment d'angle situé rue de la Prospérité / rue Sainte-Marie (Bloc 1), au niveau du sous-sol (R-1) et du rez-de-chaussée (R+0) : aménager des sanitaires au sous-sol, remplacer l'atelier au rez-de-chaussée par des vestiaires et un local informatique avec modification du cloisonnement ;



### Motivation :

Considérant qu'il est prévu de construire un nouveau volume en façade sur la rue Sainte-Marie, comprenant un local d'accueil et un local poubelles ;  
que ce volume est implanté à l'alignement de la voirie et contre le mitoyen de gauche ;  
que le volume présente un gabarit de rez-de-chaussée, inférieur à celui des deux façades voisines de référence ;  
que cette configuration constitue une dérogation à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), relatif à la hauteur des façades ;  
que le volume est situé à l'arrière d'un mur existant, lequel est conservé ;  
que le nouveau volume est dès lors peu perceptible depuis l'espace public ;  
qu'il n'en résulte pas d'atteinte aux caractéristiques urbanistiques de la rue Sainte-Marie ;  
que la dérogation est donc justifiée au vu du contexte et de l'intégration du projet dans son environnement ;

Considérant que le traitement de l'entrée principale depuis la rue Sainte-Marie contribue à une meilleure lisibilité de l'accès et à une identification claire de l'école dans l'espace public, par un langage architectural sobre et cohérent avec l'existant ;

Considérant que le remplacement des châssis du Bloc 1 et du Bloc 2, tout comme les interventions ponctuelles sur les façades telles que la nouvelle baie au rez-de-chaussée du bâtiment Bloc 1 (façade avant), s'intègrent de manière respectueuse dans le bâtiment existant ;

Considérant que les transformations projetées au sein du bâtiment d'angle (Bloc 1) au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée répondent à des besoins fonctionnels légitimes (locaux informatiques, sanitaires, vestiaires) et permettent une utilisation plus efficace des espaces ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une cour basse dans la cour située côté parvis Sainte-Marie, entourée de gradins et accessible par des escaliers, afin d'assurer une liaison directe avec le réfectoire implanté au sous-sol, tout en offrant un espace extérieur convivial, propice aux échanges, à la détente et à un meilleur apport de lumière naturelle dans les locaux en sous-sol ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un escalier extérieur menant à un hall distribuant la salle de sport et les ateliers informatiques situés au rez-de-chaussée, afin d'améliorer l'accessibilité et la lisibilité des accès aux différentes fonctions du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit la désimperméabilisation de 120 m<sup>2</sup> de surfaces de cour et la plantation de plusieurs arbres à haute tige, recréant ainsi des zones de pleine terre permettant l'infiltration des eaux pluviales, favorisant la biodiversité au sein de la parcelle et contribuant à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'à la régulation du microclimat urbain ;

Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes et non envahissantes et qu'il y aura lieu de s'inspirer de la « Liste des espèces végétales indigènes et conseillées », consultable sur le site web de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 0 (pollution possible) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise et que le projet entraîne des travaux en contact direct avec le sol de plus de 20 m<sup>2</sup> ;

Considérant l'article 13 § 4 de l'ordonnance sol : une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée à charge du demandeur d'un permis d'urbanisme visant des actes ou travaux en contact avec le sol sur

plus de 20 m<sup>2</sup> sur une parcelle inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 ou une catégorie combinée à 0 impliquée par cette demande, et ce avant la délivrance du permis ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au bon aménagement des lieux ;

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 : *Sous réserve de l'avis de la CRMS et à condition :*

Article 1

- De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du **29/05/2025** lors de l'exécution du permis

Article 2

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

- Privilégier les essences à planter sur base de la « Liste des espèces végétales indigènes et conseillées », consultable sur le site web de Bruxelles Environnement.
- Introduire reconnaissance une de l'état du sol auprès de Bruxelles Environnement via la plateforme Brusoil, avant la délivrance du permis d'urbanisme

DELEGUES

SIGNATURES

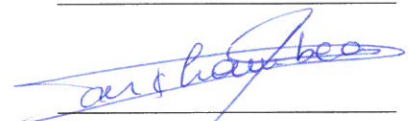
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

