

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38973

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/05/2025

5. Dossier PU-38973 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	SOLEDUC A.S.B.L. - Monsieur Mehdi MOUSLIM
<u>LIEU</u>	BOULEVARD LÉOPOLD II 43 - RUE DE L'INTENDANT 52A
<u>OBJET</u>	la construction d'une toiture à versants sur le bâtiment principal du site (blvd Léopold II 43) ainsi que la modification du PU-38004 par un réaménagement intérieur et la suppression d'un escalier de secours en intérieur d'ilot
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone mixte - espace structurant - zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II C (34) – CRU « Autour de Simonis » - CRU « Citroën-Vergote »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 07/05/2025 au 21/05/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 SOLEDUC A.S.B.L., représentée par Monsieur Mehdi MOUSLIM, pour la construction d'une toiture à versants sur le bâtiment principal du site (blvd Léopold II 43) ainsi que la modification du PU-38004 par un réaménagement intérieur et la suppression d'un escalier de secours en intérieur d'ilot, **Boulevard Léopold II 43 - Rue de l'Intendant 52A** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/05/2025 au 21/05/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume ;

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 10/05/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-27888, délivré en date du 15/03/1960, pour la démolition et la reconstruction d'un immeuble R+3 en plus de la transformation d'autre immeuble ;

Vu le permis d'urbanisme PU-38004, délivré en date du 05/05/2022, pour la régularisation du changement d'utilisation d'un équipement, de type médical vers un centre scolaire de formation (851m²), avec maintien d'un logement existant, l'ajout d'un escalier de secours en intérieur d'îlot et la végétalisation de la toiture plate ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II C (34), approuvé en date du 23/01/1992 et dans le périmètre des contrats de rénovation urbaine « Autour de Simonis » et « Citroën-Vergote » ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une toiture à versants sur le bâtiment principal du site (blvd Léopold II 43) ainsi que la modification du PU-38004 par un réaménagement intérieur et la suppression d'un escalier de secours en intérieur d'îlot ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un double immeuble traversant tout l'îlot et débouchant, en plus de donner sur le boulevard Léopold II 43, sur la rue de l'Intendant à hauteur du n°52 ; qu'il se compose de trois volumes bâtis à savoir une construction rez-de-chaussée, trois étages et un sous-sol sur le boulevard Léopold II, un étroit volume rez-de-chaussée, quatre étages et un sous-sol sur la rue de l'Intendant ainsi qu'un gabarit rez-de-chaussée couvrant l'ensemble de l'intérieur d'îlot ; que l'ensemble représente une superficie légale exploitable de +/-975m² ; qu'il était légalement occupé, d'origine et suivant le PU-27888, par un équipement médicale (851m²) et un logement (124m²) ; que le récent PU-38004 l'a officiellement transformé en établissement scolaire, avec maintien d'un logement accessoire ; que celui-ci représente la nouvelle situation de droit ;

Considérant que ce dernier permis délivré consiste en une régularisation ; qu'il prévoit l'installation d'une toiture végétale en intérieur d'îlot, un renfort acoustique performant par rapport aux voisins, une amélioration des sanitaires, la création d'un local vélos (15 places), etc. ; que le demandeur en déclare finalement le début des travaux en date du 23/02/2024 ; qu'il décrit en séance de commission de concertation, une étude stabilité et un renforcement de la dalle de toiture pour une installation prochaine de la toiture végétale ;

Considérant que les plans de la nouvelle demande ne respectent plus, par contre, complètement l'aménagement délivré en 2022 ; que des sanitaires, sans différenciation fille/garçon ni sas, sont repris, donnant directement dans le couloir principal, sur le niveau du rez-de-chaussée ; qu'un unique WC PMR, nécessitant un très long cheminement depuis les classes, est localisé du côté de la rue de l'Intendant ; qu'un nouveau local vélos, certes positivement rapproché de l'entrée, ne permet plus que le rangement de 5 équipements ;

Considérant que l'aménagement de trois toilettes est également proposé dans le local arrière du 2^e étage ; que celles-ci ne sont ni différenciées fille/garçon, ni dimensionnée PMR ; que le dossier ne renseigne aucun plan du sous-sol projeté mais que le demandeur confirme, en séance de commission de concertation, un maintien de l'aménagement, et donc des sanitaires complémentaires, prévu au PU-38004 ;

Considérant que le demandeur justifie aussi la transformation des locaux arrière du bâtiment situé sur le boulevard Léopold II (niveaux +2/+3) en archives, stock et sanitaires pour éviter l'installation d'un

escalier de secours dans l'intérieur d'îlot ; que ce dernier faisait partie de l'objet de la demande du PU-38004 en 2022 mais que, suite à une étude stabilité, il apparaît techniquement très difficile à exécuter ; que, si la commission de concertation s'accorde sur le fait qu'un escalier extérieur n'est jamais une plus-value pour le voisinage, elle regrette par contre l'éventuelle sous-utilisation de surfaces existantes et lumineuses ; que l'escalier de secours est, en plus de toute façon, et malgré la nouvelle proposition d'affectation des locaux arrière, imposé par le SIAMU dans son rapport du 10/05/2025 ; qu'il y a lieu de faire aboutir cette partie de la demande ;

Considérant que l'analyse du dossier amène, ensuite, à juger le réel objet de la demande, à savoir l'ajout d'une toiture à versants sur le bâtiment principal du site, boulevard Léopold II 43 ; que le gabarit projeté, partiellement munis de pans verticaux, ne peut ni être reconnu comme une toiture à versants, ni comme une toiture mansardée ; que le niveau préservé de la corniche au droit de l'acrotère existant ne permet pas non plus de considérer la proposition comme une rehausse de façade ; que la proposition déroge ainsi aux prescriptions du PPAS Léopold II C (34), en vigueur pour la zone ;

Considérant que le nouveau volume est alloué à l'aménagement d'une salle multimédia (+/- 80m²) ; qu'elle vient positivement compléter une offre scolaire sans augmenter la capacité d'accueil pour l'école ;

Considérant que celle-ci s'affiche cependant quand même comme une augmentation du bâti sur une parcelle déjà extrêmement dense ; qu'elle porte à près de 900m² la surface disponible pour l'école et qu'il y a lieu de s'interroger sur les possibilités d'aménager un tel espace dans le volume existant et/ou de la compenser par une dédensification du site ;

Considérant que la commission de concertation s'interroge enfin sur la pertinence, d'un point de vue des typologies, d'ajouter un volume, de type « toiture mansardée », sur un bâtiment plutôt moderne datant des années '60 ; que, si elle ne s'oppose pas à l'idée d'une rehausse, elle encourage au développement d'une proposition architecturalement mieux intégrée ;

Considérant que les plans actuellement fournis ne modifient pas les étages +2/+3/+4 de l'immeuble situé rue de l'Intendant ; que le demandeur y confirme le maintien d'un logement accessoire ;

Considérant que la commission de concertation profite aussi de la séance pour rappeler l'importance, pour chaque projet, de participer, selon la prescription 0.6 du PRAS, à une amélioration des intérieurs d'îlot ; qu'elle insiste sur la nécessité, au détriment d'avoir pu rouvrir, dans le cadre du PU-38004, une partie du site en pleine terre, d'installer une toiture végétale durable sur l'ensemble de la plate-forme du rez-de-chaussée, sans rehausse des mitoyens (pas non plus de grillage ou de garde-corps) ; que le demandeur en confirme la prochaine intention et qu'il y a lieu de privilégier une composition en couches continues sur substrat pour éviter les petits bacs préfabriqués peu qualitatifs ;

Considérant qu'une autre intervention visible depuis la délivrance du PU-38004 s'affiche dans le remplacement de châssis sur la façade avant du bien situé rue de l'Intendant 52 ; que le demandeur les renseigne en bois peint mais que les vues google laissent apparaître un profilé très lourd, peu esthétique, et de double épaisseur pour les fenêtres hautes et basses de l'ensemble du 1^e étage ; que, si ceux-ci ont positivement supprimé une ancienne bouche visible, ils exposent cependant de nouvelles grilles de ventilation apparentes non acceptables en ZICHEE ; que le résultat n'est malheureusement pas jugé satisfaisant ;

Considérant que la modification de la division des châssis avancée pour les baies du bâtiment situé boulevard Léopold II 43 est également jugée peu adaptée et regrettable pour la composition architecturale du bien ; que le fonctionnaire des Monuments et Sites encourage davantage à la pose d'une sécurisation discrète indépendante des menuiseries ;

Considérant que, si les membres de la commission de concertation ne s'opposent pas formellement à une éventuelle rehausse du bâtiment principal, le projet actuel émet trop d'inconnues pour pouvoir être conditionné ; qu'il y a idéalement lieu de revoir la proposition dans son ensemble ;

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

DECIDE :

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

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

