

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39082

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/09/2025

3. Dossier PU-39082 - np

<u>DEMANDEUR</u>	Commune de Molenbeek-Saint-Jean Monsieur Abdou-Rahman EL YATTOUTI
<u>LIEU</u>	RUE DE KONINCK 61 - 65 - RUE DOCTEUR CHARLES BEUDIN 24
<u>OBJET</u>	Isoler les façades, rehausser la toiture du bâtiment bas (au centre), construire un abri vélos, remplacer les châssis, effectuer des travaux structurels intérieurs et placer une pompe à chaleur
<u>ZONE AU PRAS</u>	- zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), à l'inventaire
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/08/2025 au 09/09/2025 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) - Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU - 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 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 la Commune de Molenbeek-Saint-Jean représentée par Monsieur Abdou-Rahman EL YATTOUTI pour Isoler les façades, rehausser la toiture du bâtiment bas (au centre), construire un abri vélos, remplacer les châssis, effectuer des travaux structurels intérieurs et placer une pompe à chaleur, **Rue De Koninck 61 - 65 - Rue Docteur Charles Beudin 24** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/08/2025 au 09/09/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- 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)

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 20/06/2025 ;

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

Situation existante

Considérant que l'école n°13 est située aux numéros 63 et 65 de la rue De Koninck à Molenbeek-Saint-Jean et comprend également un logement de concierge ;

Considérant que le terrain est identifié sous les parcelles cadastrales de la 2e division, section D, nos 283l, 280k et 280e6 ;

Considérant que l'ensemble bâti se compose de deux volumes principaux aux numéros 63 et 65, qui s'étendent jusqu'à la rue Charles Beudin, ainsi que du logement de concierge intégré dans le bâtiment n°63 ;

Considérant que la cour de récréation se situe à l'arrière du n°65 et comprend un petit bâtiment sanitaire, tandis qu'une nouvelle extension a été récemment réalisée ;

Considérant que les bâtiments ont été inscrits à l'inventaire du patrimoine le 19 août 2024 ;

Considérant que les façades n'ont subi aucune transformation majeure depuis leur construction, à l'exception du remplacement de l'ensemble des châssis extérieurs en 2002 par des menuiseries en aluminium de couleur gris-vert clair ;

Considérant que le bâtiment n°65 présente des façades de grande qualité architecturale, combinant pierre naturelle et brique dans différents appareillages, la partie la plus récente, donnant sur la rue Charles Beudin, se distinguant par un parement en brique jaune ;

Considérant que le bâtiment n°63 et le logement de concierge, vestiges du complexe original partiellement démoli pour permettre la nouvelle extension, présentent un caractère plus sobre, avec des façades rythmées par des modules de trois fenêtres, des frises en briques à 45°, des seuils en pierre bleue et des bandeaux de briques sur enduit ;

Situation projetée

Considérant que les travaux portent sur la rénovation partielle des anciens bâtiments de l'école n°13, situés aux nos 63 et 65 de la rue De Koninck, ainsi que sur le logement de concierge ;

Considérant que l'intervention vise à améliorer les performances thermiques et acoustiques ainsi que la qualité de vie, en mettant les bâtiments en conformité avec les normes actuelles ;

Considérant que l'isolation est prévue de manière différenciée : isolation par l'extérieur pour les façades du bâtiment n°63 et du logement de concierge, et isolation par l'intérieur pour les façades du bâtiment n°65 ;

Considérant que les châssis existants seront remplacés et que les nouvelles menuiseries extérieures de la façade avant (rue De Koninck) seront réalisées en bois, avec des divisions de petit-bois

harmonisées ;

Considérant que dans le bâtiment n°65, la seule modification extérieure prévue consiste en le remplacement des châssis et la démolition d'un seuil au niveau de la cuisine, du côté de la cour de récréation ;

Considérant que dans le bâtiment n°63 et dans le logement de concierge, l'isolation extérieure sera appliquée tout en préservant les registres horizontaux, en reconstruisant les frises en briques à 45°, en renouvelant les socles et seuils en pierre bleue, et en restaurant les bandeaux de briques et les enduits ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un abri à vélos et la création d'un local à vélos couvert avec toiture verte, comprenant 30 places pour les élèves, 16 places pour les enseignants et 4 places pour les parents, ainsi qu'un espace pour le stockage des conteneurs à déchets ;

Considérant que la toiture du logement de concierge sera rehaussée sous forme de toit mansardé, afin de permettre la création de deux chambres conformes aux exigences réglementaires ;

Considérant que des adaptations structurelles sont prévues, notamment la démolition de certains murs porteurs, la démolition d'un escalier intérieur et l'ajout d'un nouvel escalier conforme aux prescriptions du DBDMH, la création d'une passerelle dans la salle polyvalente, ainsi que la démolition de l'escalier arrière afin de gagner de l'espace et de relier les deux bâtiments ;

Considérant que de nouvelles installations sanitaires, comprenant des toilettes et des douches, seront aménagées à l'intérieur ;

Considérant que les portes donnant sur la cour de récréation seront remplacées afin d'en modifier le sens d'ouverture, conformément aux prescriptions du DBDMH ;

Considérant que des techniques spéciales seront intégrées, notamment l'installation d'une ventilation mécanique double flux et d'une pompe à chaleur, dont les équipements seront placés sur la toiture du bâtiment n°65, qui ne compte qu'un étage à l'arrière ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 40 m³ sera ajoutée ;

Motivation

Considérant que le projet porte sur la rénovation partielle de l'école n°13 et du logement de concierge, situés au 63 et 65 rue De Koninck, et qu'il vise à améliorer le confort d'usage, les performances thermiques et acoustiques ainsi que la sécurité des usagers, tout en préservant les valeurs patrimoniales des bâtiments ;

Considérant que les travaux d'isolation, différenciés selon les bâtiments, permettent une amélioration significative des performances énergétiques : isolation extérieure pour le bâtiment n°63 et le logement de concierge, isolation intérieure pour le bâtiment n°65, constituant une approche réfléchie tenant compte à la fois des valeurs patrimoniales et des contraintes constructives ;

Considérant que les façades du bâtiment n°65, de grande qualité architecturale, sont conservées dans leur intégralité, à l'exception du remplacement des châssis et de la démolition d'un seuil au niveau de la cuisine, côté cour, ce qui constitue une intervention ponctuelle et acceptable ;

Considérant que les façades du bâtiment n°63 et du logement de concierge, actuellement très dégradées, seront entièrement rénovées avec isolation extérieure, tout en conservant les lignes architecturales majeures, notamment par la reconstruction des frises, le renouvellement des seuils et socles en pierre bleue et la restauration des bandeaux de briques et des enduits, assurant ainsi à la fois la durabilité du bâtiment et l'expression originelle ;

Considérant que le remplacement des châssis en aluminium existants par des menuiseries en bois avec divisions de petit-bois harmonisées en façade avant rétablit une cohérence architecturale et favorise une meilleure intégration dans le caractère patrimonial de l'ensemble ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une uniformité des châssis pour chaque bâtiment, tant du point de vue des matériaux que des divisions, afin de garantir une cohérence architecturale et une lecture homogène des façades au sein de l'ensemble scolaire ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un cintrage pour les châssis de la façade latérale, afin d'assurer la cohérence architecturale avec les ouvertures existantes ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis à double cadre et moulurés pour les parties fixes, afin d'assurer une finition soignée et de renforcer la qualité architecturale et patrimoniale des façades rénovées ;

Considérant qu'une attention supérieure doit être accordée aux façades avants ; que le matériau bois est le plus adaptés pour celles-ci ; que les autres façades peuvent être en aluminium ;

Considérant que des adaptations structurelles sont prévues (démolition de murs porteurs, création d'une passerelle dans la salle polyvalente, démolition d'un escalier intérieur et ajout d'un nouvel escalier conforme aux prescriptions du DBDMH, démolition de l'escalier arrière pour relier les deux bâtiments) et qu'elles améliorent la lisibilité fonctionnelle et la sécurité de l'ensemble sans nuire à la lecture du plan original ;

Considérant que la surélévation du toit du logement de concierge sous forme de toit mansardé permet la création de deux chambres conformes aux normes en vigueur, ce qui améliore la qualité du logement tout en restant cohérent avec le volume général du site ;

Considérant que la création de nouvelles installations sanitaires (toilettes et douches) répond à une nécessité fonctionnelle et contribue à améliorer l'hygiène et le confort des usagers de l'école ;

Considérant que le remplacement des portes donnant sur la cour, avec inversion du sens d'ouverture, permet de satisfaire aux prescriptions du DBDMH en matière de sécurité incendie ;

Considérant que des techniques spéciales sont intégrées, notamment une ventilation mécanique double flux et une pompe à chaleur, installées sur la toiture arrière du bâtiment n°65, où le volume est limité à un étage, réduisant ainsi leur visibilité et leur impact visuel ;

Considérant que la création d'une citerne d'eau de pluie de 40 m³ contribue à une meilleure gestion des eaux et s'inscrit dans une logique de durabilité ;

Considérant que le projet favorise la mobilité douce au sein de l'école par la création d'un local à vélos couvert avec toiture verte, offrant 30 places pour les élèves, 16 pour les enseignants et 4 pour les parents, conformément aux recommandations du « Guide vélo » de la Région de Bruxelles-Capitale ; que le nombre de places prévues correspond exactement aux besoins calculés pour une école de 300 élèves ;

Considérant que l'abri à vélos déroge à l'article 3 du Titre I du RRU, puisqu'il est implanté en recul par rapport à l'alignement, mais que cette dérogation est acceptable compte tenu du caractère accessoire de ce volume, de son intégration dans un contexte scolaire et de son impact limité ; qu'il est dès lors opportun d'accepter cette dérogation ;

Considérant en outre que ce local extérieur est peu détaillé et qu'il est souhaitable de fournir des documents graphiques plus précis, notamment plans, coupes et élévations ;

Considérant que le projet répond dans son ensemble aux objectifs d'un bon aménagement des lieux, conciliant durabilité, qualité patrimoniale, confort d'usage et sécurité.

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

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Fournir des documents graphiques plus détaillés, comprenant plans, coupes et élévations, relatifs au local extérieur, y compris les emplacements couverts pour vélos, la matérialité de la toiture et des cloisons de séparation ;
- Prévoir des châssis en bois en façade à rue, teinte gris-vert & prévoir des châssis alu gris-vert pour les autres façades (sauf pour le bâtiment rue Dr.Charles Beudin, où l'on peut laisser des châssis alu blanc)
- Prévoir des châssis double cadres (et moulurés pour ceux en bois) pour les parties fixes
- Prévoir un cintrage pour les châssis de la façade latérale.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation de l'autorité délivrante avant la délivrance du permis d'urbanisme.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 3 – alignement

est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

ABSTENTION



