**URB/20969 : Demande de permis d'urbanisme pour Isoler les façades et pignons, remplacer les châssis de l’immeuble sis Rue de la Pacification 1, Rue des Deux Eglises 1333 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode - ; Rue des Deux Eglises 131 - 133 / Place Saint-Josse 11 - 13 / Rue de la Pacification 1 - 3;
introduite par Commune de Saint-Josse-ten-Noode Avenue de l'Astronomie 13 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode visant à isoler les façades et pignons, remplacer les châssis de l’immeuble sis Rue de la Pacification 1, Rue des Deux Eglises 133-131 et Place Saint-Josse 11 - 13 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode ;

Considérant que le bien concerné se trouve en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande ne se situe pas dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)**

Considérant que la demande tombe sous l’application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) et sous l’application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que la demande déroge :

à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 03/02/2025 au 17/02/2025 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Considérant que la demande vise à isoler les façades et les murs pignons ainsi qu’à changer les châssis d’un immeuble de logements communaux ;

Considérant qu’aux étages (du +2 au +8) , il est prévu un crépis sur isolant avec imitation parement en pierre collée de teinte beige ;

Considérant que les seuils de fenêtre existant en pierre blanche seront remplacés par des seuils similaires afin de conserver un certain relief à la façade ;

Considérant que de nouveaux garde-corps seront placés sur toutes les fenêtres afin de se conformer aux normes de sécurité en vigueur, que ces garde-corps seront dans la même couleur que les châssis ;

Considérant que les balustrades courbes à barreaudage vertical seront replacées et rehaussées dans un style similaire ;

Considérant que les pignons seront isoler pourvus d’un crépis sur isolant jaune pâle ;

Considérant que l’ensemble des châssis en PVC blanc seront remplacés par des châssis thermo laqués en aluminium blanc ;

Considérant que la façade arrière sera isolée et recouverte d’un crépi en ton jaune clair avec insertion de bandeaux de couleur distincte afin de respecter l’architecture actuelle de la façade ;

Considérant l’avis défavorable émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites en sa séance du 12 mars 2025 quant à l’isolation par l’extérieur ; qu’il est toutefois favorable au changement de châssis ;

Considérant que le bâtiment présente de nombreux jeux de décrochements ainsi que des éléments décoratifs tels que le parement en pierre de teinte beige aux étages et le parement foncé pour le soubassement, la corniche à modillons, les encadrements de baie, les angles courbes,…

Considérant que le projet prévoit de reproduire l’effet du parement en pierre beige par un système d’impression sur enduit, ainsi que les angles courbes, les encadrements de baies, le jeu de décrochement aux étages ;

Considérant toutefois que le soubassement ne serait isolé qu’à partir du premier étage, créant un surplomb par rapport au rez-de-chaussée, élément qui perturbera la lecture de ce soubassement ;

Considérant dès lors que l’isolation par l’extérieure est possible aux niveaux des étages et qu’il y lieu de préserver le soubassement en pierre noire dans son état actuel ;

**AVIS Favorable sous conditions à la majorité**

* Ne prévoir l’isolation par l’extérieur qu’à partir du deuxième étage et maintenir le soubassement en pierres noires