

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/09/2021****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Chaussée de Haecht 164 - Rue Seutin 17  
**OBJET :** rénover un bâtiment de l'école "La Sagesse" et aménager les abords  
**SITUATION :** AU PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant  
 AUTRE(S) : situé dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol approuvé par Arrêté de l'exécutif en date du 09/09/1993 - llot 233 entre la chaussée de Haecht, l'avenue Rogier et les rues Seutin et Josaphat

**ENQUETE :** du 25/08/2021 au 08/09/2021

**REACTIONS :** 0

**La Commission entend :**

Le demandeur  
 L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que les parcelles se situent en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'habitation ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001 ;
- 2) Considérant que la demande porte sur la rénovation du bâtiment C de l'école "La sagesse" en ce qui concerne :
  - La rénovation des toitures avec remplacement des menuiseries de toiture, des lucarnes et de la couverture ;
  - La transformation du niveau sous combles, la suppression de son plancher et l'extension de l'escalier de la cage centrale ;
  - La suppression de briques de verre et la restauration des fenêtres d'origine aux 1er et 2ème étages ;
  - La démolition d'un volume annexe à hauteur de la cage d'escalier du corps gauche ;
  - La création d'un passage carrossable au travers du bâtiment C et la démolition de l'annexe du n°15 rue Seutin et du couloir au pied et au sud du bâtiment ;
  - La démolition d'un préau en tôle ondulées le long du bâtiment et la création d'un nouveau le long du bâtiment semi-enterré ;
  - Le réaménagement des zones démolies en cour de récréation ;
- 3) Considérant que la surface scolaire est ainsi légèrement diminuée, passant de 10334.9m<sup>2</sup> à 9920.9m<sup>2</sup>, que cependant 7 classes sont ajoutées au projet par la réhabilitation des combles qui ne contenaient que des classes désaffectées ;
- 4) Considérant la rehausse de toiture engendrée par l'intégration des combles du bâtiment C aux classes désaffectées du niveau 3, créant ainsi une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU et à l'article II.3 du PPAS "lilot 233" ;
- 5) Considérant que cette rehausse est d'approximativement 30cm et est due à l'isolation de la toiture et sa rénovation complète, que cette légère rehausse ne modifie pas la perception du volume déjà assez massif et haut en intérieur d'ilot, que l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment est une nécessité pour le futur du bâtiment et le confort des élèves ;
- 6) Considérant donc que ces deux dérogations précitées sont acceptables ;
- 7) Considérant que le reste des travaux de rénovation de la toiture et de prolongation des escaliers vont dans le sens de la viabilisation de ce niveau sous-combles, que les nouvelles lucarnes prévues s'intègrent au reste de l'architecture du bâtiment et améliore l'apport de lumière naturelle dans les classes ;
- 8) Considérant qu'un passage carrossable est créé dans le bâtiment C, permettant ainsi une circulation plus fluide entre les parties du site scolaire sans devoir traverser l'intérieur de l'édifice ;

- 9) Considérant que ce passage se fait au niveau d'une annexe "ancienne écurie" démolie en situation projetée, que cette annexe revêt un caractère architectural particulier et qu'il est nécessaire de disposer d'un reportage photographique complet, intérieur et extérieur, de celle-ci avant sa disparition ;
- 10) Considérant qu'en fonction du reportage photographique, il pourrait être intéressant de déplacer le passage carrossable d'une travée afin d'éventuellement maintenir la tourelle de l'annexe ;
- 11) Considérant que l'actuel préau le long de la façade sud du bâtiment 1904 est vétuste et apporte de l'ombrage aux espaces de circulations intérieurs et à la classe le plus à l'est de l'immeuble, que le couloir attenant fût bâti le long d'une limite mitoyenne qui n'existe plus aujourd'hui et qu'il est donc prévu sa démolition afin de retrouver plus de lumière dans les classes et d'espaces dans la cour ;
- 12) Que l'aménagement de cette cour de récréation n'est actuellement pas qualitatif et qu'elle mériterait un dessin plus adéquat ;
- 13) Considérant que le préau est donc démolit, laissant place à une zone de jeux perméable (de 31m<sup>2</sup>) plantée d'arbustes, que cette zone pourrait être dupliquée devant la classe de l'autre côté de la cage d'escalier adjacente afin de la rendre plus agréable et d'augmenter la perméabilité du sol ;
- 14) Considérant qu'un nouveau préau de 77m<sup>2</sup> est construit le long du bâtiment semi-enterré, que celui-ci pourrait jouer un rôle d'amélioration de la gestion de l'eau à la parcelle en étant recouvert d'une toiture verte, sachant qu'actuellement le site est fortement imperméabilisé et l'amélioration très réduite (91% à 88%) ;
- 15) Considérant que les fenêtres en façade sud ont été modifiées à une époque inconnue, supprimant les colonnettes et remplaçant les châssis par des briques de verre ;
- 16) Considérant qu'un retour à la situation d'origine est prévu, que les colonnettes seront reproduites en acier au lieu de la fonte d'origine et que les châssis seront en bois recouvert d'un capot aluminium laqué noir ;
- 17) Considérant que les châssis proposés disposeront de teinte différente entre les façade sud et nord, qu'en façade sud certains châssis seront de teinte noir, d'autres de teinte brune (prévue à repeindre en blanc) et enfin d'autres encore de teinte gris clair, qu'en façade nord les châssis auront des teintes brun foncé (à repeindre en blanc) et gris clair, que tous ces mélanges de couleurs ne reflètent pas une façade unie ;
- 18) Considérant qu'il serait plus pertinent de revenir aux teintes d'origine des châssis et de garder une teinte unie sur chaque façade afin de ne pas nuire à la lecture de celle-ci ;
- 19) Considérant qu'il y a lieu de maintenir une uniformité dans la teinte de tous les châssis ;
- 20) Considérant que les petites lucarnes en façade nord ne sont pas alignées sur les travées inférieures, ce qui crée un déséquilibre au niveau de la composition de la façade ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- Améliorer la perméabilité de la cour de récréation ;
- Envisager la possibilité de déplacer le passage carrossable afin d'éventuellement maintenir la tourelle de l'annexe ;
- Revenir aux teintes d'origine de tous les châssis ;
- Aligner les les petites lucarnes en façade nord sur les travées inférieures (plus grand écart entre les lucarnes) ;
- Fournir un reportage photographique complet de l'annexe "ancienne écurie" à démolir ;

Abstention : -

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*