

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Henri Chomé, 44 - 46

OBJET :

construire un local polyvalent complémentaire en toiture

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

dans le périmètre du « RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONE "QUARTIER TERDELT & CHOME" » approuvée en date du 25/10/2012

ENQUÊTE :

du 14/04/2023 au 13/05/2023

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur :

L'architecte :

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans un bâtiment comprenant un équipement d'intérêt collectif (école), construire un volume supplémentaire en toiture, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (hauteur d'une construction mitoyenne) et 13 (végétalisation) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et l'art. 9 (végétalisation), Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et à mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 décembre 1959 visant à construire un bâtiment à 3 étages à usage d'école, avec arrière-bâtiment à rez-de-chaussée ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 18 janvier 2005 visant à placer un escalier de secours reliant le rez-de-chaussée à la toiture et à remplacer les châssis en façade arrière ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 28 juillet 2009 visant à rénover et remplacer deux préaux existants dans la cour centrale et à construire un nouveau préau dans la cour arrière ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 27 mai 2015 visant à étendre un bâtiment scolaire afin de réaliser deux classes maternelles, ayant fait l'objet d'un refus de prorogation le 11 mai 2017 et depuis lors périmé ;

AFFECTATION :

6. Considérant que l'équipement (école) est étendu dans le nouveau volume, faisant passer sa superficie de 1.287m² à 1.408m² ;
7. Considérant cela constitue une modification de ses caractéristiques urbanistiques et implique un dépassement des seuils autorisables en zone d'habitation (1.000m²) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
8. Considérant toutefois qu'il s'agit déjà d'une parcelle affectée dans sa totalité à de l'équipement et que l'augmentation de sa superficie n'implique pas de nuisance supplémentaire particulière, et que cela s'accorde avec la destination principale de la zone d'habitation conformément à la prescription générale 0.7. du PRAS ;

VOLUME :

9. Considérant que le nouveau volume revient à une extension vers la droite du volume existant en toiture ;
10. Considérant que ce nouveau volume déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits autorisables ;
11. Considérant également qu'il déroge à l'art. 5 du Titre I du RRU en ce que le raccord avec l'immeuble voisin de droite, dont la façade à rue se résume à une double entrée cochère, accentue la différence de hauteur et ne fait preuve d'aucune recherche d'harmonie ;
12. Considérant toutefois que le nouveau volume s'intègre à la façade existante de l'école et qu'il vient refermer le couronnement commencé sur la gauche, qui s'arrête brutalement au centre de la toiture ;
13. Considérant que le nouveau volume est moins haut que le volume de gauche mais que l'ajout d'un auvent en façade avant crée un effet visuel qui équilibre l'ensemble ;
14. Considérant au vu de ce qui précède que les multiples dérogations au volume sont acceptables ;

INTÉRIEUR :

15. Considérant que le nouveau volume permet l'aménagement d'un espace polyvalent servant également de salle de repos des professeurs, ayant accès à une petite terrasse en façade arrière ;
16. Considérant qu'une sortie vers une terrasse inaccessible à l'avant est prévue pour l'entretien, et qu'il y a lieu dès lors de placer un dispositif amovible pour éviter une utilisation quotidienne ;

FAÇADE :

17. Considérant que le nouveau volume est revêtu d'un bardage bois de ton naturel, d'un enduit de ton beige s'inspirant de l'enduit présent sur le volume existant de gauche et de châssis en PVC s'inspirant pour leurs divisions des châssis présents sur les étages inférieurs ;
18. Considérant que le bardage bois est peu cohérent en ce qu'il s'agit d'un matériau encore non présent sur cette façade, et qu'il y a lieu dès lors de traiter l'extension plus sobrement pour éviter une utilisation de matériaux trop disparate, en s'inspirant davantage de la partie d'origine de la façade ;
19. Considérant que l'auvent vient s'aligner à la façade en contrebas et qu'il est traité en panneaux de fibrociment gris, à l'instar de l'encadrement en béton des baies des 1^{ers} et 2^{èmes} étages de la façade d'origine ;
20. Considérant que le pignon de l'extension est couvert d'un enduit de couleur beige, ce qui contraste fortement avec le pignon existant, et qu'il y a lieu de proposer une couleur similaire au pignon existant ou aux briques de la façade principale ;
21. Considérant que les châssis du rez-de-chaussée et des étages 1 et 2 ainsi que la porte ont été remplacés par des modèles en PVC en lieu et place de châssis en aluminium sans autorisation, et que cela dénature l'esprit de cette façade moderniste, qui possédait à l'origine des châssis en acier ;
22. Considérant que le bien se situe à l'entrée de la cité-jardin Terdelt et Chomé et que son esthétique doit être traitée avec plus de rigueur ;
23. Considérant que ce type de façade est représentatif d'une époque et est caractérisé par l'utilisation de matériaux bruts issus d'une industrie encore étrangère à l'utilisation des matières plastiques ;
24. Considérant dès lors que dans un souci de valorisation esthétique du bien, il y a lieu de remplacer tous les châssis existants ainsi que la porte par des modèles plus respectueux de ceux de la situation d'origine, en acier ou en aluminium, et qu'il devra en être de même pour les châssis de l'extension en toiture ;

TOITURE :

25. Considérant que le site est repris à proximité d'une zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;
26. Considérant que la toiture déroge aux art. 13, Titre I du RRU et 9, Titre I du RCU en ce qu'elle n'est végétalisée mais que le demandeur a déclaré en séance de commission de concertation que la toiture était prévue pour être végétalisée et que la structure permet de reprendre les charges d'une épaisseur de substrat de douze centimètres ; que cette épaisseur, si elle est accompagnée d'un complexe de drainage/rétention correctement dimensionné permet d'accueillir une végétation diversifiée, de participer à la rétention d'eau et reste compatible avec la présence de panneaux solaires ; que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;

AVIS FAVORABLE UNANIME À CONDITION DE :

- placer un dispositif amovible pour éviter une utilisation quotidienne de la terrasse inaccessible en façade avant ;
- traiter l'extension plus sobrement pour éviter une utilisation de matériaux trop disparates en s'inspirant davantage de la partie d'origine de la façade ;
- proposer pour le pignon de l'extension une couleur similaire au pignon existant ou aux briques de la façade principale ;
- remplacer tous les châssis existants ainsi que la porte par des modèles plus respectueux de ceux de la situation d'origine, en acier ou en aluminium, ainsi que les châssis de l'extension en toiture ;
- Faire figurer en coupe et en plan la toiture végétalisée et l'épaisseur de son substrat ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Abstention(s) : -

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*