

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/09/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Van Oost 46 - 54 Rue François-Joseph Navez 59**OBJET :** Permis modificatif du permis initial (15/PFD/564481 : construction d'une école et rénovation d'immeubles de logements) : modifier le nombre de logements (de 11 à 10 logements), la hauteur des bardages métalliques et certaines façades**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 02/09/2019 au 16/09/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1) Considérant que le projet vise à : modifier le nombre de logements (de 11 à 10 logements), la hauteur des bardages métalliques et certaines façades (Permis modificatif du permis initial: 15/PFD/564481 : construction d'une école et rénovation d'immeubles de logements);

Immeuble rue Van Oost 46

2) Considérant que l'affectation du logement du 1^{er} étage est modifiée afin d'y aménager des locaux pour l'école accessibles aux parents sans devoir pénétrer dans l'enceinte de l'école ;

3) Considérant que ce changement d'affectation est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

4) Considérant que l'exutoire situé au deuxième étage de ce même bâtiment est quelque peu agrandi et que cette modification n'apporte pas de nuisance au bâtiment ;

5) Considérant que des modifications sont apportées sur les façades et à l'arrière des bâtiments côté Van Oost (à gauche au-dessus de l'entrée cochère, modification des baies de façade, les portes des bâtiments comportant les logements ;

6) Considérant que, dans les plans de la présente demande, les portes d'origine des immeubles de la rue Van Oost sont remplacées par des portes vitrées qui nuisent fortement au caractère architectural de ces façades ;

7) Considérant également que le volume arrière a été rehaussé à proximité immédiate de l'allège (coupe 2) possédant une hauteur d'1m30 demandées lors du permis d'urbanisme précédent (cfr avis du FD ci-dessous) et que cet aménagement nuit aux logements ;

8) Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur précise que les travaux ont été réalisés conformément au dernier permis autorisé et qu'il s'agit d'une incohérence dans les plans, qu'il y a lieu de corriger ;

9) Vu la notification faite par le fonctionnaire délégué le 28/10/2015 lors de la procédure du permis initial (15/PFD/564481 : construction d'une école et rénovation d'immeubles de logements) de faire usage de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de demander des plans modifiés répondant aux remarques suivantes :

- revoir les aménagements des logements duplex afin d'assurer au maximum le maintien des décors intérieurs des immeubles n° 48 et 50, rue Van Oost (plafonds, moulures, cheminées, escaliers, lambris, ...) et préciser les éléments de décor conservés;

- dégager ou abaisser le volume arrière au droit de ces mêmes immeubles de façon à maintenir pour chacun d'eux une baie au niveau du rez-de-chaussée arrière ayant au maximum 1m30 de hauteur d'allège;

- maintenir et restaurer les portes d'origine des immeubles conservés de la rue Van Oost;

10) Vu les documents modifiés introduits à l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement le 12/11/2015 ;

11) Considérant qu'il ressort de l'examen de ces plans que les remarques formulées en CC ont été levées et que les modifications répondent aux conditions émises par le fonctionnaire délégué;

12) Considérant que rien ne justifie le non-respect de ces conditions et qu'il y a lieu d'introduire des plans modifiés respectant ces notifications ;

Salle de Sport

- 13) Considérant que la modification des divisions du châssis de l'entrée de la salle de sport située rue Van Oost, la création d'un sas d'entrée, les modifications des aménagements intérieurs et l'adaptation des façades intérieures suivant les prescriptions de la sécurité incendie s'intègrent au projet;
- 14) Considérant également que les travaux structurels réalisés au cours du chantier notamment dûs aux prescriptions incendie (élargissement des accès, modification de l'annexe surbaissée, exutoire de fumées, ...) ne modifient pas la morphologie du projet du PU portant la référence 15/PFD/564481 délivré le 02/12/2015 et sont donc acceptables;

Ecole néerlandophone (rue François Joseph Navez)

- 15) Considérant que la hauteur du bardage prévu pour l'encadrement des installations est augmentée pour le bâtiment rue François Joseph Navez sur une hauteur plus importante (3,5m en lieu et place de 2,5m) mais qu'afin de limiter son impact le projet prévoit un retrait de ce volume légèrement plus important par rapport à la rue;
- 16) Considérant que ce volume rejoint celui de la sortie de l'escalier en toiture et que le matériau est modifié pour unifier le visuel de ces deux volumes ;
- 17) Considérant qu'une baie de fenêtre est supprimée dans la cage d'escalier de l'école néerlandophone, mais que cette modification n'engendre pas de nuisance au point de vue de l'éclairage car d'autres fenêtres sont préservées pour l'éclairage des locaux;
- 18) Considérant que dans la note explicative, il est précisé que la façade à rue n'est pas modifiée mais au vu des photos, l'immeuble côté rue François Joseph Navez (l'école NL) possède des divisions de fenêtres différentes que le permis initial ;

Ecole francophone (bâtiment le long de la voie ferrée)

- 19) Considérant que les hauteurs des bardages métalliques prévus pour l'encadrement des installations techniques doivent être augmentées à cause du dimensionnement des groupes de ventilation de dimensions plus importantes pour le respect des normes;
- 20) Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur ne souhaite finalement plus placer ces bardages car la rehausse de ceux-ci engendre des problèmes techniques pour leur placement et un risque potentiel pour la sécurité du chemin de fer situé à proximité immédiate en cas de chute ;
- 21) Considérant que les installations techniques concernées sont très peu visibles depuis l'espace public et que ces modifications sont dès lors acceptables ;
- 22) Considérant qu'une baie de fenêtre est supprimée dans la cage d'escalier de l'école francophone, mais que cette modification n'engendre pas de nuisance au point de vue de l'éclairage car d'autres fenêtres sont préservées ;
- 23) Considérant que l'ensemble des fenêtres des patios et certains châssis des façades en intérieur d'îlot sont quelque peu modifiés en vue d'une meilleure cohérence d'ensemble ;
- 24) Considérant que le revêtement du mur sur la voie ferrée a été modifié en vue de trouver une solution pérenne et qu'il est prévu en brique comme le reste du mur ce qui permet une meilleure intégration esthétique;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer dans plans les bardages situés autour des installations techniques de l'école francophone ;
- apporter des précisions concernant les modifications des divisions des châssis de la façade de l'école néerlandophone côté rue Navez et éventuellement modifier les plans en conséquence ;
- modifier les plans afin de respecter les conditions émises lors de la demande initiale à savoir :
 - maintenir les décors intérieurs des immeubles n° 48 et 50, rue Van Oost (plafonds, moulures, cheminées, escaliers, lambris, ...) et préciser les éléments de décor conservés;
 - dégager ou abaisser le volume arrière au droit de ces mêmes immeubles de façon à maintenir pour chacun d'eux une baie au niveau du rez-de-chaussée arrière ayant au maximum 1m30 de hauteur d'allège;
 - maintenir et restaurer les portes d'origine des immeubles conservés de la rue Van Oost.

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*