

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue de Roodebeek, 251-253

OBJET :

rehausser d'un niveau un bâtiment scolaire afin de permettre la relocalisation d'un certain nombre de fonctions de l'école (actuellement situées en sous-sol) et démolir un bâtiment à l'intérieur d'îlot ; se mettre en conformité par la création d'un ascenseur accessible depuis la rue (création d'une rampe d'accès 7% max).

SITUATION : AU PRAS :

zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 20/05/2022 au 03/06/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (école) à :
 - rehausser d'un niveau un bâtiment scolaire afin de permettre la relocalisation d'un certain nombre de fonctions de l'école, en dérogation aux art. 4, 5 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur de la construction, hauteur de la façade avant, toiture - éléments techniques) et à l'art. 13 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - démolir un bâtiment en intérieur d'îlot,
 - se mettre en conformité par la création d'un ascenseur accessible depuis la rue, en dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU et à l'art. 13 du titre I RCU (toiture - éléments techniques);
2. Vu l'autorisation de bâtir du 10 juin 1960 visant à « construire un complexe scolaire provisoire » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 5 septembre 2006 visant à « construire un bâtiment scolaire le long de la voirie, démolir d'anciennes classes pavillonnaires en intérieur d'îlot » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 23 février 2010 visant à « abattre deux arbres à haute-tige dans la cour d'école » ;
5. Vu le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué en date du 25 juillet 2018 et visant à « placer deux préaux dans la cour de récréation de l'école du Divin Sauveur » (« permis école ») ;
6. Vu le permis d'urbanisme unique délivré par le fonctionnaire délégué en date du 23 août 2019 et visant à « abattre un Robinier faux-acacia, un Mélèze d'Europe, six Saule Blanc, deux Peuplier noir d'Italie, un Marronnier d'Indes et un Hêtre commun (devant l'église) » ;

DEMOLITION :

7. Considérant que le bâtiment en fond de parcelle à droite est démoli ;
8. Considérant que cela permettra de bénéficier d'une cour de taille plus importante ;
9. Considérant qu'une dalle drainante est proposée mais qu'il serait plus opportun de proposer une zone en pleine terre et plantée ;

VOLUMES :

10. Considérant que le bâtiment licite est de niveau R+1 ;
11. Considérant que la demande étend l'école en proposant un étage supplémentaire ; que le bâtiment projeté deviendra donc une construction de niveau R+2 ;
12. Considérant que ce volume est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en hauteur et profondeur les gabarits prescrits ;
13. Considérant que l'immeuble en situation licite a un gabarit peu élevé alors que les gabarits des immeubles alentours sont plus importants ; que les dérogations sont donc acceptables et que cela ne porte pas atteinte au cadre environnant ;

14. Considérant que le cabanon d'ascenseur n'est pas intégré dans la toiture via un étage technique et qu'il n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il n'est pas implanté en retrait par rapport au plan de la façade visible depuis l'espace public à une distance au moins équivalente à la hauteur du local, et ce afin d'en limiter l'impact visuel ;

15. Considérant cependant que cela ne porte pas préjudice à l'immeuble, que ces dérogations sont acceptables ;

ASCENSEUR :

16. Considérant que le projet prévoit la mise en place d'un ascenseur accessible depuis la rue ;

17. Considérant que cet ascenseur permettra un acheminement direct ainsi qu'une amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ;

PROGRAMME :

18. Considérant que de nombreuses fonctions de l'école se trouvent actuellement dans le sous-sol de la cure (bâtiment attenant à l'église du Divin Sauveur) ;

19. Considérant que ce sous-sol ne sera plus disponible ;

20. Considérant que ces fonctions vont dès lors être relocalisées dans la rehausse ;

21. Considérant que les locaux de classe sont trop denses ; que la rehausse permettra une réorganisation des salles de classe sans augmentation d'effectif ;

22. Considérant que cela offrira par conséquent plus d'espace et, partant, une amélioration des conditions d'enseignement ;

ENVIRONNEMENT :

23. Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlots au PRDD et que cette zone se caractérise par une densité du bâti relativement élevée avec des intérieurs d'îlots plantés ou offrant un potentiel de verdoiment. Cette précieuse caractéristique doit être préservée et renforcée en évitant les minéralisations des îlots encore verts et en assainissant et plantant les îlots encombrés de construction ;

24. Considérant, au vu de la démolition du bâtiment au fond de la cour à droite, qu'il y a lieu de prioriser l'amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de cette cour et donc de proposer la création de surfaces en pleine terre et plantées en lieu et place du volume démoli ;

25. Considérant que cela permettra de combattre l'augmentation des températures liée à l'effet d'îlots de chaleur ;

26. Considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;

27. Considérant qu'il y a lieu d'intégrer la gestion de l'eau pluviale in situ via une toiture végétalisée semi-intensive avec un système de stockage de l'eau (membrane souple alvéolée à stockage d'eau, aquanappe, réservoir) ;

28. Considérant qu'il y a lieu de proposer un aménagement paysager muni d'arbres à hautes tiges (planologique) et s'inspirant de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

29. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

30. Considérant que la création de nouvelles corniches serait une l'occasion d'implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

FACADE AVANT :

31. Considérant que la rehausse est prévue en bardage de façade métallique de teinte gris anthracite, qu'il y a lieu de prévoir une teinte claire pour le zinc ;

32. Considérant que de larges baies vitrées coulissantes sont prévues ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer une teinte claire pour la rehausse du bâtiment ;
- proposer des surfaces en pleine terre et plantées en lieu et place du volume démoli et adapter les plans en conséquence ;
- préciser le système de gestion des eaux pluviales sur les plans en y intégrant la gestion de l'eau pluviale in situ via une toiture végétalisée semi-intensive avec un système de stockage de l'eau (membrane souple alvéolée à stockage d'eau, aquanappe, réservoir) ;

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*