

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/07/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Chaumontel, 3-5

OBJET :

sur le site de l' école « Institut de la Sainte Famille d'Helmet », restaurer une aile existante et y annexer un nouveau volume abritant un escalier de secours (à rue), démolir un bâtiment existant (préfabriqué) et reconstruire un nouveau bâtiment (en intérieur d'îlot), abattre 3 arbres

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) :

dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « îlot 15 - Parc Walckiers », approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 30/09/1993

dans le périmètre de protection d'un site classé : Moeraske, Rue Walckiers - Classement comme Site par Arrêté du 09/03/1995

dans le périmètre de protection d'un site/bien classé : ancien Domaine Walckiers, Rue Chaumontel, 5 à 9 - Classement comme Ensemble par Arrêté du 13/11/2002

du 16/06/2022 au 30/06/2022

ENQUETE :**REACTIONS :**

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur le site de l'école « Institut de la Sainte Famille d'Helmet » :
 - restaurer une aile existante,
 - y annexer un nouveau volume abritant un escalier de secours (à rue) en dérogation aux art. 2.3 (traitement des façades d'un même bâtiment), 2.4 (hauteur obligatoire), 7.2.1 (implantation), 7.2.3 (esthétique façades en zone de protection) et 7.2.4 (toitures en zone de protection) du Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PPAS) « îlot 15 - Parc Walckiers »,
 - démolir un bâtiment existant (préfabriqué) et reconstruire un nouveau bâtiment (en intérieur d'îlot), en dérogation aux art. 7 (implantation d'une construction isolée), 8 (hauteur d'une construction isolée) et 13 (toiture plate non accessible) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toitures plates) et aux art. 2.3 (traitement des façades), 3.2.5 (traitement des façades arrières) et 3.2.6 (toitures) du PPAS « îlot 15 - Parc Walckiers » ;
 - abattre 3 arbres, en application de l'art. 2.1 du PPAS« îlot 15 - Parc Walckiers » ;
 2. Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission Royale des Monuments et des sites émis lors de la séance du 1/06/2022 ;
- N° 003 :**
3. Vu l'autorisation du 9 mai 1891 visant à « construire une maison » ;
 4. Vu l'autorisation du 12 janvier 1893 visant à « construire une annexe » ;
 5. Vu l'autorisation du 1^{er} août 1893 visant à « construire un bâtiment » ;
 6. Vu l'autorisation du 24 octobre 1893 visant à « construire une galerie à front de la rue » ;
 7. Vu l'autorisation du 22 mars 1895 visant à « prolonger le bâtiment des classes et construire une chapelle » ;
 8. Vu l'autorisation du 29 novembre 1904 visant à « construire des annexes à la chapelle » ;
 9. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 février 1935 visant à « bâtir une maison et un bâtiment scolaire et transformer la façade » ;
 10. Vu le permis de bâtir du 8 décembre 1981 visant à « démolir et reconstruire une aile scolaire à front de rue » ;

N° 005 :

11. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 novembre 1928 visant à « modifier la porte d'entrée » ;
12. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 octobre 1929 visant à « [construire une] annexe » ;
13. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 mai 1934 visant à « construire une annexe » ;
14. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâti du 22 septembre 1961 visant à « agrandir et exhausser à 2 étages l'aile gauche d'un complexe scolaire » ;
15. Vu le permis de bâtir du 26 juin 1964 visant à « ajouter un étage de classe sur la grande salle à front de la Rue Walckiers » ;
16. Vu le permis de bâtir du 30 juin 1967 visant à « percer une seconde porte d'entrée en façade principale » ;
17. Vu le permis d'urbanisme du 4 mai 1999 visant à « construire un préau de 17,20m de long sur 7,50m de large dans la cour intérieure de l'école » ;
18. Vu le permis d'urbanisme régional du 5 décembre 2007 visant à « restaurer les balustrades des façades latérales de la chapelle » ;
19. Vu le permis d'urbanisme unique du 6 février 2009 visant à « abattre un robinier » ;
20. Vu le permis d'urbanisme régional du 17 août 2011 visant à « restaurer la chapelle de l'Institut de la Sainte Famille ainsi que les façades et toitures du bâtiment de liaison » ;
21. Vu le permis d'urbanisme régional du 10 mai 2012 visant à « implanter un pavillon préfabriqué contenant deux classes ainsi qu'un préau » ;
22. Vu le permis d'urbanisme unique du 10 décembre 2013 (refus de prorogation) visant à « démolir partiellement et reconstruire 3 classes au rez-de-chaussée sur des sous-sols existants » ;
23. Vu le permis d'urbanisme unique du 18 janvier 2017 visant à « renforcement des structures portantes de la rotonde du « château », mise en conformité du système de protection de la verrière du lanterneau de la coupole et procéder à la réfection des toitures » ;
24. Vu le permis d'urbanisme unique du 8 avril 2020 visant à « construire 2 préaux dans une cour de récréation » ;

BATIMENTS A FRONT DE RUE :

25. Considérant que l'aile existante, dénommée « ancien parloir » et de gabarit R+1, est rénovée afin d'y accueillir un espace sieste et accueil ; que la charpente est complètement rénovée et que la couverture de toiture existante (en plaque bituminée ondulée de teinte noire) est remplacée par une couverture en zinc à joints debout ; que la toiture de la galerie, en matière plastique ondulée, est également remplacée par des éléments en polycarbonate translucides et colorés dans des tons pastel ;
26. Considérant que les toitures en zone de protection, font partie de l'esthétique des façades et sont visibles depuis l'espace vert la voirie ; que, de ce fait, elles sont protégées (art. 7.2.4 du PPAS) ;
27. Considérant qu'une nouvelle trémie d'escalier est réalisée au rez-de-chaussée de l'aile vers le sous-sol et qu'elle est réalisée dans la continuité du nouvel escalier de secours destiné à l'évacuation du bâtiment adjacent (bâtiment des primaires) ;
28. Considérant que l'escalier est intégré dans les 2 dernières travées de l'aile rénovée et s'élève dans un nouveau volume construit de 2 niveaux supplémentaires afin de rejoindre le dernier étage du bâtiment des primaires ;
29. Considérant que cette rehausse est contraire au PPAS (art. 2.4) qui prévoit une hauteur égale à un rez-de-chaussée pour le bâtiment de l'aile de « l'ancien parloir »,
30. Considérant que ce nouveau volume, qui fait la jonction entre les 2 bâtiments, vient en extension latérale du bâtiment existant des primaires et en rehausse de l'aile rénovée ;
31. Considérant que cela se matérialise dans l'architecture proposée, d'une part par la présence de 2 travées dans la continuité du bâtiment bas (qui est rehaussé), mais aussi par la ligne de toiture qui est alignée avec le bâtiment des primaires prolongeant le volume existant ;
32. Considérant que ce volume déroge à l'art. 7.2.1 du PPAS concernant l'implantation puisque, situé à front de rue et en rehausse du bâtiment des anciens parloirs, celui-ci il altère les vues sur le site protégé du château ;
33. Considérant cependant que l'impact depuis la voirie est minime puisque seule la toiture du château se voit partiellement masquée par le nouvel édifice, déjà largement masqué par le bâtiment des anciens parloirs ;
34. Considérant que la tonalité choisie (similaire à la maçonnerie voisine) et le calepinage réalisé (dans le respect des lignes directrices des bâtiments adjacents) participent à l'intégration de ce nouveau volume dans son environnement bâti ;

35. Considérant que la structure de l'extension est composée de matériaux légers (bloc ytong recouverts de panneaux stratifiés) pour des raisons techniques et de stabilité des bâtiments existants et que les châssis sont en aluminium de ton anthracite ; que ce choix est contraire à l'art.2.3 du PPAS qui stipule que les façades d'un même bâtiment doivent être traitées avec des matériaux identiques, mais que la proposition contemporaine ne nuit pas à la beauté et aux caractéristiques du site ; que, dès lors, cette dérogation peut être accordée ;
36. Considérant que cela déroge également à l'art. 7.2.3 du PPAS qui stipule notamment que dans les zones de protection, l'esthétique des façades ainsi que le style et les modénatures ne peuvent être altérés ; que, néanmoins et comme décrit plus haut, la proposition est cohérente dans son intégration avec le bâti existant, ce qui rend ces dérogations acceptables ;
37. Considérant enfin que l'extension améliore la fonctionnalité de ces bâtiments scolaires;

BATIMENT(S) EN INTERIEUR D'ÎLOT :

Programme :

38. Considérant que le bâtiment préfabriqué (abritant 2 classes) est démonté au profit d'une construction pérenne plus grande se développant sur 2 niveaux et destinée à l'accueil de 4 classes et de commodités ;
39. Considérant que cette construction vise à répondre aux besoins actuels de l'équipement scolaire, adaptée au nombre d'élèves dans l'école, et à améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) :

40. Considérant que le rez-de-chaussée est totalement accessible aux PMR via la plateforme extérieure, de même que la cour de récréation, située en contrebas de ce terrain incliné ;

Volume / implantation :

41. Considérant que les constructions existantes sur le site du projet sont les suivantes :
- un bâtiment préfabriqué d'1 niveau abritant deux classes de 32 m² chacune,
 - un bâtiment destiné au stockage d'un niveau,
 - une toiture (préau) de liaison entre les deux volumes,
42. Considérant que seul le bâtiment destiné au stockage est maintenu ; que le nouvel édifice vient s'implanter au niveau des deux anciens volumes et s'étend plus en profondeur (au Nord) dans l'intérieur d'îlot ;
43. Considérant que le projet se développe sur 2 niveaux, dont l'un est semi enterré ; qu'il vient s'implanter à une distance de 3,25 m au Nord-Est des limites mitoyennes et ne nécessite donc aucune rehausse ;
44. Considérant que le bâtiment est composé d'un volume bas (2,90 m de haut), implanté à 3,25m des limites mitoyennes, et d'un volume haut (5,85 m de haut), situé à une distance de 7 m minimum des limites mitoyennes ; que cela ne devrait donc pas causer préjudices aux parcelles voisines (jardin des habitations) ;
45. Considérant, au vu de ce qui précède, que la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain ;

Matériaux :

46. Considérant que la construction est réalisée en ossature bois et couverte d'un bardage bois afin de s'intégrer au mieux au contexte paysager, à proximité des limites avec la zone verte (ancien parc Walckiers) ;
47. Considérant que cela déroge néanmoins aux art. 2.3 et 3.2.5 du PPAS concernant le traitement des façades et des façades arrières puisque le bâtiment n'est ni traité dans les mêmes matériaux que le reste des bâtiments du site ni couvert d'un enduit de teinte claire ;
48. Considérant cependant que le choix du bardage ne nuit pas au caractère ou à la beauté du site et est donc acceptable ;

Environnement et gestion des eaux pluviales :

49. Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris dans 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 ;
50. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
51. Considérant que le projet va dans ce sens pour la nouvelle construction mais que rien n'est fait pour le reste des zones imperméables et construites ;

52. Considérant que la toiture plate du volume bas (65,5 m²) est une toiture végétalisée dans le respect de la réglementation en vigueur et que cela permet de minimiser l'impact visuel engendré par cette nouvelle construction depuis les bâtiments avoisinant et les points hauts du site ;
53. Considérant que la toiture plate du plus haut volume (175,2 m²) déroge à la réglementation en vigueur puisque celle-ci n'est pas végétalisée ;
54. Considérant que la note explicative précise que les eaux de cette toiture seront réutilisées afin d'alimenter les sanitaires du bâtiment (via une citerne de récupération des eaux de pluie enterrée) ; que cela ne justifie pas le non-respect de la réglementation puisque l'eau peut être récupérée tout en verdurant la toiture plate (toiture stockante) ;
55. Considérant en effet que les toitures vertes permettent entre-autres, en plus d'améliorer les qualités paysagères, de lutter contre la surchauffe estivale et d'augmenter l'inertie du bâtiment ;
56. Considérant que le projet nécessite l'abattage de 3 arbres d'une hauteur supérieure à 3,50 m et que, selon l'art. 2.1 du PPAS, cela nécessite une autorisation du Collège des Bourgmestre et Echevins ; que le projet prévoit la replantation de 3 nouveaux arbres (espèces inconnues) à proximité des limites mitoyennes résidentielles, en bout de parcelle ;
57. Considérant que le projet se situe à proximité immédiate du site du Moeraske et qu'il y a dès lors lieu de choisir l'essence des nouvelles espèces d'arbre en accord avec la cellule sites de la Direction du Patrimoine Culturel ;
58. Considérant la proximité du nouveau volume avec le Hêtre Pourpre repris à l'inventaire légal des arbres remarquables (5297) ; qu'il y a dès lors lieu de prendre toutes les précautions nécessaires lors du chantier afin de conserver le bon état sanitaire de cet arbre ;
59. Vu l'art. 2 de l'Ordonnance du 29 août 1991 relatif au statut de protection des oiseaux et suite auquel Bruxelles Environnement (IBGE) qui interdit l'abattage entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité) ;
60. Considérant que les bâtiments concernés sont susceptibles de contenir de l'amiante et que leur transformation doit respecter les prescriptions de l'AGRBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles-Environnement ;
61. Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration communale avant leur entame ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- intégrer une toiture stockante végétalisée à la toiture plate haute du nouveau bâtiment scolaire en intérieur d'îlot ;
- mentionner l'emplacement de la citerne sur les plans ;
- choisir l'essence des nouvelles espèces d'arbre en accord avec la cellule sites de la Direction du Patrimoine Culturel ;
- prendre toutes les précautions nécessaires lors du chantier afin de conserver le bon état sanitaire du Hêtre pourpre repris à l'inventaire légal des arbres remarquables.

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*