

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/12/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Caporal Claes, 38

OBJET :

démolir un bâtiment abritant une salle polyvalente et des sanitaires et reconstruire un bâtiment, appelé « bâtiment oxygène » abritant deux salles de gymnastique, des sanitaires, des vestiaires pour l'établissement scolaire 'l'Institut Saint-Dominique'.

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « ILOTS 349 A 356 - QUARTIER DE L'ANCIEN CIMETIERE », approuvé par Arrêté Royal en date du 16/04/1973. du 25/11/2022 au 09/12/2022

ENQUETE :**REACTIONS :**

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par l'ASBL Institut Saint-Dominique, représentée par Monsieur Johan BURGERS et visant à démolir un bâtiment abritant une salle polyvalente et des sanitaires et reconstruire un bâtiment, appelé « bâtiment oxygène » abritant deux salles de gymnastique, des sanitaires, des vestiaires pour l'établissement scolaire « Institut Saint-Dominique », situé Rue Caporal Claes, 38 ;
2. Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;
3. Considérant que le bien se situe dans les limites du PPAS n° 7.03 « ILOTS 349 A 356 - QUARTIER DE L'ANCIEN CIMETIERE » approuvé par Arrêté Royal en date du 16 avril 1973 ;
4. Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25 novembre 2022 au 9 décembre 2022 pour les motifs suivants :
 - dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - article 3 du Titre I : implantation de la construction (façade avant)
 - article 13 du Titre I : maintien d'une surface perméable (verdurisation des toitures plates)
 - dérogation au Règlement Communale d'Urbanisme (RCU) :
 - Article 9 du Titre I : verdure des toitures plates
 - dérogation au PPAS susvisé :
 - article 5 : zone de recul
 - article 7.C.2 : zone à destination publique, école libre, implantation
 - article 7.C.4 : zone à destination publique, école libre, clôture
5. Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

PREAMBULE :

6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 septembre 1938 visant à « construire une maison », dont les plans sont bien ceux d'une école ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 avril 1939 visant à « agrandir le bâtiment scolaire » ;
8. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 mars 1950 visant à « agrandir le bâtiment existant » ;
9. Vu l'autorisation de bâtir du 15 janvier 1960 visant à « surélever d'un 2e étage » ;
10. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 23 juin 1961 visant à « construire une cave » ;
11. Vu le permis de bâtir du 5 juillet 1971 visant à « obtenir l'autorisation de construire un bâtiment scolaire » ;
12. Vu le permis de bâtir du 3 mars 1972 visant à « agrandir l'école » ;
13. Vu le refus de permis de bâtir du 28 avril 1972 visant à « construire l'extension d'un bâtiment à usage culturel » ;
14. Vu le permis de bâtir du 26 mai 1972 visant à « construire l'extension d'un bâtiment à usage culturel » ;
15. Vu le permis de bâtir du 6 février 1975 visant à « construire un escalier de secours » ;

16. Vu le permis de bâtir du 6 avril 1982 visant à « construire un bâtiment pour 12 classes et une salle polyvalente » ;
17. Vu le permis d'urbanisme du 8 avril 2003 visant à « modifier l'entrée principale de l'école (rue Caporal Claes) : Démolition et reconstruction du sas d'entrée. Remplacement des vitrages martelés par des vitrages opalins. Mise en œuvre d'un bardage vertical en zinc naturel " quartz " en lieu et place des panneaux aluminium existants. Construire une extension de l'école (rue Pierre Theunis) : Construction d'une extension de rez +2 niveaux comprenant 7 locaux de classe, 1 local d'étude, des sanitaires et 1 salle de professeurs, 1 salle polyvalente, reliée aux bâtiments existants de l'école au moyen d'une passerelle construite sur deux niveaux à partir du 1er étage. Matériaux proposés : maçonneries de terre cuite de teinte rouge-brun foncé et châssis aluminium thermolaqué de teinte bleu foncé. Abattre d'arbres à haute tiges : Abattage de 8 arbres se trouvant à proximité immédiate de la nouvelle construction. Régularisation de l'abattage d'un bouquet de peupliers (dont un arbre est tombé sur la voirie lors d'une tempête). Plantation de 7 bouleaux. »
18. Vu le permis d'urbanisme du 23 septembre 2008 visant à « fermer le préau pour aménager un local de classe supplémentaire en extension d'un bâtiment scolaire existant » ;
19. Vu le refus de permis d'urbanisme du 29 juillet 2008 suite à la demande visant à « abattre un arbre à haute tige dans la zone de recul » ;
20. Vu le permis d'urbanisme du 25 octobre 2011 visant à « remplacer les menuiseries extérieures du bâtiment principal, aménager une rampe d'accès pour vélos, construire des préaux dans la cour de récréation et un abri de jardin » ;
21. Vu l'avertissement du 13 novembre 2015 portant sur le non-respect de la condition du permis d'urbanisme 2011/144, à savoir: la surface carrossable en prolongement du trottoir, au pied de la rampe, n'est pas conforme aux plans du permis et l'arrêt des travaux liés à ce permis (cabanon (abri de jardin) dans la cours de récréation non réalisé) ;
22. Vu le permis d'urbanisme du 20 mars 2012 visant à « abattre un arbre à haute tige dans la cour d'une école » ;
23. Vu le permis d'urbanisme du 21 février 2017 visant à « dans une école, construire une rampe d'accès pour vélos et poussettes » ;
24. Vu le permis d'urbanisme régional du 16 août 2018 visant à « implanter de façon temporaire 4 modules préfabriqués pendant les travaux de rénovation du bâtiment principal d'une école » ;
25. Vu le permis d'urbanisme régional du 20 mai 2019 visant à « construire un étage supplémentaire afin d'étendre l'institut Saint-Dominique » ;
26. Vu l'avis conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 4 novembre 2022 - réf CP.1980.4760/14 ;
27. Vu l'avis du consultant régional *AccesAndGo ASBL* du 23 avril 2022 ; que le projet est conforme aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (titre IV du RRU); que les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;
28. Vu l'avis de la commission de Sécurité Astrid du 25 octobre 2022 ; que le projet ne répond à aucun des critères de la commission de sécurité ; qu'il n'est pas obligatoire de prévoir une « couverture radioélectrique indoor ASTRID » ;

GABARITS :

29. Considérant que le projet vise à démolir un bâtiment existant « bas », abritant une salle polyvalente, bâti sur un seul niveau et annexe du bâtiment « arc-en-ciel » de gabarit R+2, d'une hauteur de 9,16 m et abritant les écoles fondamentales et primaires, afin d'y reconstruire un nouvel édifice plus haut (11,48 m) avec une emprise au sol légèrement supérieure à la précédente (+ 42 m²) en vue de répondre aux besoins actuels de l'école ;
30. Considérant que le bâtiment projeté se compose de 3 volumes de hauteurs différentes :
 - un volume « bas », de 7,55 m de haut, qui abrite les circulations verticales et permet la liaison entre le bâtiment « arc-en-ciel » maintenu et le nouveau bâtiment « oxygène »,
 - un volume intermédiaire, de 9,26 m de haut, reprenant les sanitaires et les vestiaires,
 - le volume principal, de 11,48 m de haut, qui accueille les 2 salles de gymnastique sur 2 niveaux ;
31. Considérant que les différentes hauteurs de l'édifice sont conformes aux prescriptions du PPAS (hauteur maximum reprise au plan d'affectation du PPAS : 15 m) ;
32. Considérant que ces 3 volumes en escalier constituent une transition douce depuis le bâtiment existant et permet de maintenir au mieux l'éclairage naturel du bâtiment existant ;
33. Considérant que 3 circulations distinctes permettent l'accès aux salles de gymnastique :

- un escalier extérieur (de secours), qui permet un accès direct depuis la cour à la salle située du 1^{er} étage,
- un accès depuis la cour, via le nouveau volume de jonction, donnant accès directement à la salle du rez-de-chaussée et à l'étage via une nouvelle circulation verticale,
- via le bâtiment « arc-en-ciel », depuis le rez-de-chaussée ou depuis les étages, où un palier intermédiaire est réalisé au sein de la cage d'escalier existante ;

PROGRAMME :

34. Considérant que le projet a pour vocation de répondre aux besoins en expansion de l'école engendrés par la population grandissante de celle-ci ;
35. Considérant que ces nouveaux espaces seront mis à la disposition de l'ensemble des classes présentes sur le site (maternelle, primaire et secondaire) ;

IMPLANATION ET ZONE DE REcul :

36. Considérant que l'implantation du projet ne répond pas aux prescriptions du PPAS et du RRU en ce que la nouvelle façade du côté de la Drève recteur Van Waeyenbergh n'est pas implantée sur le front de bâtisse obligatoire ;
37. Considérant cependant que cela est déjà le cas du bâtiment démolé sur lequel vient s'implanter le projet et que, dès lors, la dérogation est admissible ;
38. Considérant, en outre, que la construction s'inscrit dans les limites extrêmes indiquées au plan (profondeur, zone de recul) ;
39. Considérant que la clôture à l'alignement ne correspond pas à la prescription du PPAS, à savoir : constituée par une pierre bleue naturelle en arrière de laquelle est implanté une haie de 70 m de hauteur ; que la situation en place est une grille complétée à certains endroits par une haie ; qu'elle n'est pas modifiée dans la présente demande ;

MATERIAUX / INTEGRATION DANS LE CONTEXTE BATI :

40. Considérant que l'ensemble des façades du nouveau bâtiment sont réalisées en briques de ton similaire au bâtiment « arc-en-ciel » (brun clair/nuances orangées) auquel il vient s'annexer ;
41. Considérant que des bandeaux sont réalisés dans un ton plus foncé et par pose verticale des briques ; que cela permet de dynamiser la façade ;
42. Considérant que le volume de liaison est traité de façon à contraster avec le bâtiment « arc-en-ciel » maintenu et le nouveau bâtiment « oxygène » ; qu'il est totalement vitré côté cour et recouvert d'un bardage en zinc patiné côté rue ;
43. Considérant, au vu de ce qui précède, que le bâtiment projeté s'intègre parfaitement au contexte bâti d'un point de vue volumétrique et esthétique ;

ENVIRONNEMENT :

44. Considérant que des panneaux photovoltaïques sont prévus sur la toiture plate du bâtiment principal ;
45. Considérant que les toitures intermédiaires cumulant une superficie de 100 m² ne sont pas végétalisées, ce qui est contraire à la réglementation en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier en privilégiant une verdurisation intensive ou semi-intensive (meilleurs services écosystémiques) sur les toitures sans panneaux photovoltaïques et une verdurisation extensive sur la toiture comportant les panneaux photovoltaïques (pas d'incompatibilité entre toitures verdurisées et panneaux photovoltaïques) ;
46. Considérant que le projet ne comporte pas de citerne de récupération des eaux pluviales, ce qui est contraire à la réglementation ; qu'il y a lieu d'y remédier en connectant l'eau pluviale provenant de la toiture plate du bâtiment principal aux sanitaires du nouveau bâtiment ;
47. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 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 ;
48. Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

CHANTIER :

49. Considérant que le bâtiment à démolir est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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 ;

50. Considérant que, en cas d'utilisation de machines disposant d'une force motrice totale de 50 kW et plus, les chantiers de construction sont soumis à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) et que, le cas échéant, une telle déclaration doit être introduite auprès de l'Administration communale préalablement à l'entame des travaux ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir une verdurisation de l'ensemble des toitures plates et privilégiant une verdurisation intensive à semi-intensive (figurer les types de substrats sur les plans et coupes du projet) ;
- prévoir un système de récupération des eaux pluviales correctement dimensionné et le relier aux sanitaires du bâtiment ;
- pour le trop plein du système de récupération, mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération et faire figurer le système prévu sur les plans.

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

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

Thibault JACOBS, *Représentant de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*