

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 mars 2022**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEVRIENDT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> VAN DEN CRUYCE

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV01</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>INSTITUT DES SOEURS DE NOTRE-DAME À ANDERLECHT</b> , propriétaire.
Objet de la demande	Construire un nouveau bâtiment comprenant 3 salles de classe + des travaux d'aménagement intérieurs du bâtiment existant.
Adresse	Rue de la Démocratie, 10
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	52349
Réf. URBAN	01/ECO/1789512

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 mars 2022**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique n'a pas l'objet de réclamation.  
L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune opposition.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT  
CONVOQUEES :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 mars 2022**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à étendre la section primaire de l'école des Sœurs de Notre-Dame en construisant un nouveau bâtiment comprenant 3 classes et en faisant des travaux d'aménagement intérieurs du bâtiment existant ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 18/02/2022 au 04/03/2022 pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - Prescription générale 0.7.2 : les équipements d'intérêt collectif dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone ;
  - Prescription générale 2.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre environnant ;

Qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que le nouveau bâtiment s'implante le long de la limite parcellaire côté voirie et adosse au mitoyen n°6 de la même rue, en lieu et place de l'actuel préau ;

Considérant que le bâtiment projeté sera sur pilotis afin de ne pas réduire la surface disponible de la cour de récréation actuelle de l'école ;

Considérant que le bâtiment sera érigé en recul par rapport l'alignement afin de conserver le mur existant qui délimite la cour ; que le projet déroge dès lors au titre I, art. 3 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'implantation ;

Considérant que la conservation du mur de briques avec doubles portes pleines renforce le caractère hétérogène du bâti sur le site ; que ce mur n'a aucune valeur architecturale et aucun travail décoratif ; qu'il est peint et actuellement présente une fresque ;

Considérant que le mur de clôture existant à l'alignement est totalement aveugle ; que néanmoins, l'école ayant besoin d'être identifiée depuis l'extérieur, celui-ci a été décoré par une fresque ; que le projet d'aile complémentaire positionné côté rue et présentant une architecture forte pourrait être le nouveau visage de l'école si elle était mieux mise en évidence ; que, dès lors il serait intéressant de supprimer ce mur de clôture ;

Considérant qu'une clôture ajourée permettrait de mettre en valeur le jeu de pieds/piliers qui supportent le bâti et ouvrirait le site sur l'espace public ; qu'il est possible de créer un jeu de pleins/vides dans cette clôture afin de privatiser quelques parties ; que, de plus, cela permettrait d'éclairer la cour couverte par la nouvelle construction depuis la rue ; que l'ensemble doit malgré tout conserver une architecture/typologie sobre de manière à mettre en évidence le bâtiment néoclassique qui est à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 mars 2022**

Considérant que le bâtiment comprendra un unique niveau (R+1) pour 3 classes ;

Considérant que la structure est dimensionnée pour soutenir un éventuel second étage ; que la toiture plate est accessible pour l'entretien ; que le projet ne prévoit pas une toiture verte (végétalisée) en dérogation au Titre I, article 13 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et au Titre I, article 23 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

Considérant que le projet entre dans le plan école ; que le demandeur a indiqué en séance ; que la capacité de l'école n'augmente pas le nombre d'élèves, que 3 classes sont prévues dans l'aile supplémentaire permettant d'aménager un réfectoire dans le bâtiment existant ; qu'il convient de compléter la demande qui sera soumise à nouveau à l'avis du SIAMU (changement de la répartition des locaux, travaux structurels, circulations, etc.) ;

Considérant que la rehausse envisagée dans le futur abritera une salle de gymnastique ; qu'il y a lieu d'en tenir compte dans le projet modifié (accès, dimensions, etc.) ;

Considérant qu'un passage libre pour un accès des services SIAMU à l'intérieur de la parcelle est prévue côté droite ;

Considérant que les matériaux utilisés sont :

- des façades en zinc (joints debout verticaux) ton gris naturel ;
- des menuiseries en bois avec capotage aluminium ton gris anthracite ;
- panneaux décoratifs ton gris anthracite en façade avant et latéral;
- panneaux décoratifs ton rouge ocre en façade côté cour;
- le noyau de circulation verticale en béton cimenté ton gris béton ;
- l'escalier latéral en acier thermolaqué ton rouge ocre ;

Considérant que le demandeur a confirmé l'usage du zinc gris pour une école primaire n'est pas propice ; que de plus, ce n'est pas très heureux pour des élèves du primaire ;

Considérant que le projet ne prévoit pas une citerne d'eau de pluie pour la rétention et la récupération de l'eau de pluie (vidoir + wc + éventuellement nettoyage de la cour), ce qui déroge au titre I, art.38 du RCU ;

Considérant que le bâtiment doit disposer d'au-moins 1 WC (urgence/accident/maladie/sécurité enfants qui doivent quitter le bâtiment si besoin) ;

Considérant que les classes côté rue se sont orientés sud-ouest ; qu'un débordement est prévu mais pas de pare-soleils intégrés dans le projet ;

Considérant qu'une grande surface vitrée est prévue côté nord-est pour éclairer naturellement le couloir ;

Considérant que la commission de concertation se demande s'il ne serait pas préférable de prévoir les classes du côté nord et le couloir du côté sud ; que le couloir peut servir comme double peau en été ;

Considérant que la première marche de l'escalier latéral se situe près de la porte de sortie ; que les élèves ne sont pas protégés de la pluie ; qu'il est préférable que cet escalier commence sous le volume et se retourne ensuite contre la façade latérale ;

Considérant que l'escalier en colimaçon dans la tour n'est pas un escalier aisé ; que, dès lors, il y a lieu de revoir les escaliers ;

Considérant qu'il serait pertinent d'envisager de placer un espace de parking vélos sous le préau;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 mars 2022**

Vu que le consultant régional l'asbl AccesAndGo n'a pas encore donné son avis en ce qui concerne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (titre IV du RRU);

Vu que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas encore donné son avis ;

Considérant que les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis que dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ; que l'extension d'une école existante rentre dans les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 mars 2022**

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- **s'implanter à l'alignement et en intégrant un nouveau système de clôture du site à rue (activer le rez-de-chaussée à rue) ;**
- **étudier la possibilité de prévoir un espace vélo sous le préau ;**
- **prévoir les classes du côté nord (côté cour de récréation) et le couloir du côté sud (côté rue et double peau avec ouvrants) ;**
- **revoir l'accès à l'étage en prévoyant des escaliers aisés pour les élèves en évitant les escaliers en colimaçon ;**
- **renseigner le projet futur de rehausse d'un étage (salle de gymnastique et locaux accessoires) ;**
- **fournir le plan d'aménagement du réfectoire et le formulaire et fiche descriptive permettant au SIAMU de remettre son avis ;**
- **prévoir une toiture végétalisée/verte (semi-intensive) dans le cas où la rehausse ne serait pas envisagée dans un futur proche ;**
- **aménager au-moins une toilette dans la nouvelle aile (WC de secours) ;**
- **prévoir une citerne d'eau de pluie pour la rétention et la récupération de l'eau de pluie (vidoir + WC + éventuellement nettoyage de la cour) ;**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

<b>Echevin</b>	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> VAN DEN CRUYCE	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	