

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} VAN DEN CRUYCE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par la Commune d'Anderlecht
Objet de la demande	Rénover et étendre l'école Acacias ; construire une nouvelle aile pour l'école Goede Lucht ; construire une salle de gymnastique et abords.
Adresse	Place Séverine 1
PRAS	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ; en ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

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 16 décembre 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à rénover et étendre l'école 'les Acacias', construire une nouvelle aile de classe pour l'école 'Goede Lucht', construire une salle de gymnastique et aménager les abords ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 13/11/2021 au 12/12/2021 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 8.4. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : Modification des caractéristiques urbanistiques ;
- Application de l'art. 147 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences : annexe B : 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements ;
- Application de l'article 188/9 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), dérogation au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, art. 8 : hauteur d'un bâtiment isolé ;
 - Titre I, art. 13 : maintien d'une surface perméable ;

Qu'aucune réaction n'a été introduite;

Considérant que la demande soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant:

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Application de l'article 207 §3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier :
 - monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire (art 333);

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

Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo' du 07/11/2021 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est conforme aux exigences du RRU ; que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Vu l'avis de la commission de sécurité ASTRID ; qu'il faut prévoir une couverture radioélectrique dans l'extension de l'école Acacias dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;

Considérant que certains bâtiments concernés par cette demande sont inscrits à l'inventaire ;

Considérant que le site 'Acacias, Goede Lucht' est situé dans la cité jardin 'Bon Air', un quartier résidentiel construit dans un style art déco à partir de 1921-1923 ; que le groupement d'écoles

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

'Acacias, Goede Lucht' et la crèche sont construits sur un îlot faisant partie de la Place Séverine¹, situé au centre du quartier ; qu'ilot où sont construites les écoles et la crèche est séparé de celui où est implantée la salle de sport, datant des années 70, par une voie carrossable innommée ;

Considérant que des pavillons (partiellement insalubres aujourd'hui) et des conteneurs provisoires ont été installés sur le site afin de répondre aux besoins des écoles ;

Considérant que le projet vise à restructurer et unifier la place par la construction de 2 nouveaux bâtiments en extension de 2 entités existantes d'une école fondamentale d'enseignement spécialisé francophone 'les Acacias' (pour les enfants autistes) et d'une école néerlandophone 'De Goede Lucht' et de reconstruire une salle de sport (occupation scolaire et extra-scolaire) ;

Considérant que le projet envisage de démolir les pavillons, les conteneurs, l'ancien salle de sport construite dans les années '70, et aménager les abords ;

Considérant que les nouveaux bâtiments s'accordent avec les niveaux des bâtiments historiques existants ;

Considérant que le projet rationalise l'emprise des constructions en supprimant les espaces résiduels créés par l'implantation aléatoire des pavillons et containers sur le site ; que les surfaces de jeux sont ainsi augmentées ;

Considérant que les gabarits des extensions de l'école ne dépassent pas les faits des maisons avoisinantes ; que leur style et langage architectural des formes s'intègre bien dans le quartier historique ; que l'implantations de ces volumes respectent la symétrie et les alignements des bâtiments existants ; que la connexion du nouveau volume Acacias avec le bâtiment existant est effectué par une passerelle transparente de plain-pied ; considérant que la partie existante est conservée dans son caractère d'origine et la rénovation concerne les aspects techniques, sécurité, sanitaire et chauffage ainsi que les finitions ;

Considérant que des tuiles rouges à l'instar de la construction existante enrobe les nouveaux bâtiments de la tête au pied ; que la proportion des baies s'est basé sur le modèle existant voisin ;

Considérant que la nouvelle salle de sports est les nouveaux aménagements extérieurs visent à établir un dialogue entre les équipements et la place ; qu'un parvis incliné descend en forte pente vers la salle de sports semi-enterrée ; que latéralement un large escalier suit la pente du parvis et mène à la porte d'entrée ;

Considérant que la nouvelle salle de sports s'implante sur les traces du bâtiment démoli ; qu'elle est de très grande hauteur, semi-enterrée et entièrement vitrée en superstructure ; que la façade vitrée est recouverte d'un voile ajouré en créant de l'intimité et en limitant la surchauffe ;

Considérant que la matérialité de ce bâtiment ne s'intègre peu au bâti environnant et à l'architecture de l'extension de l'école ; qu'elle est de nature à accentuer le phénomène d'îlot de chaleur et de diffuser une luminosité impactant pour la faune et la flore

Considérant qu'un ascenseur PMR est prévu ; que les salles sont divisibles en 4 zones pour un usage simultané et préservé des enfants ;

Considérant que le projet prévoit entre la salle de sports et l'école une voie carrossable intégrant un espace partagé dédié à l'école et au kiss&ride et aux emplacements de parking

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

pour le ramassage scolaire ; que la rue est traitée en continuité de l'espace des écoles, qu'elle en devient le parvis et permet la réunification de la place Séverine ;

Vu qu'au regard des gabarits des maisons avoisinantes, les nouveaux volumes dérogent à l'art. 8 du Titre I du RRU relatif à la hauteur de la construction isolée ; que ladite dérogation n'est pas de nature à mettre en péril les qualités résidentielles des constructions environnantes ; que l'impact sur les voisins est très limité, étant semi-enterrée, de manière à ce que le gabarit hors sol reste similaire en hauteur de la construction existante; que la dérogation est dès lors acceptable ; (is niet duidelijk op plan)

Considérant que le projet déroge à l'article 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne la verdurisation de la toiture plate sur la salle de sport ; que, selon article 13 du Titre I du RRU, les toitures de plus de 100 m² accessibles uniquement pour des raisons techniques sont soumises à l'imposition de végétalisation ; que la note explicative justifie cela par le fait que la toiture va être intégralement recouverte par une installation photovoltaïque invisible depuis les espaces publics ; que cette installation n'est pas incompatible avec la végétalisation de la toiture;

Considérant que l'eau de pluie sera d'abord conduite dans un drain de dispersion ce qui permet de rendre à la nature périphérique une bonne partie des eaux pluviales ; que le surplus est stocké en citernes de récupération pour un usage interne, didactique, durable et régulier ; que le trop-plein est stocké en bassin d'orage pour être rendu à 5L/sec/ha au réseau public d'égouttage ;

Considérant que le projet vise une grande intervention paysagère sur les abords dans le but de rendre le site encore plus verdurisé ; que la végétation existante a été analysé et un plan détaillé des abords a été fourni ;

Considérant que tout projet future d'extension sur le site devra s'inspirer de l'architecture proposée en envisageant de se raccrocher au bâti existant et respecter la symétrie du site ;

Considérant que le projet prévoit un revêtement perméable pour les zones plantés dans la cour ;

Considérant que des haies seront plantées à plusieurs reprises, principalement au niveau des abords ;

Considérant que le projet a pour objectif

- de réunir la place Séverine par l'aménagement à mobilité douce/réduite de la voie carrossable séparant les école de la place arborée ;
- d'étendre les écoles (+1 classe pour Goede Lucht et + 3 classes pour Acacias) et de rationaliser les volumes construits sur le site, en continuité de l'esprit de la Cité Jardin (alignement de corniches, matérialité des façades en tuiles de terre cuite)
- de construire une nouvelle salle de sports avec équipement PMR, ouverte sur son environnement ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le contexte d'une croissance démographique et d'un manque d'équipement scolaire pour une population sur liste d'attente ; que les nouveaux locaux permettront de répondre à cette demande et d'améliorer les conditions d'enseignement ;

Considérant que le projet va avoir un impact positif sur tout le quartier ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

AVIS FAVORABLE à condition de :

- se conformer à l'avis du SIAMU ;
- proposer une matérialité des façades de la salle de sport en vue de :
 - o réduire le risque de phénomène d'îlot de chaleur et de la diffusion lumineuse impactante pour la faune et la flore
 - o s'intégrer mieux au cadre du bâti de la cité jardin avoisinante et à l'architecture de l'extension de l'école.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} VAN DEN CRUYCE	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	