

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 mars 2024 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS et Madame Inge VAN DEN CRUYCE
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : /
- Muriel CHAMPENOIS, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

Vu la demande émanant du Fonctionnaire Délégué sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : Commune de Woluwe-Saint-Pierre
- sur la propriété sise : Rue Henri Vandermaelen 61
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre l'école avec un nouveau bâtiment indépendant comprenant une Académie de musique et une salle de gymnastique

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte que 4 réclamations ou observations ont été présentées ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs : Commune de Woluwe-Saint-Pierre
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Lionel PHILIPPERON, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant que la demande est située en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande se situe également dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° XII/10 Stockel du 26/05/2016 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à étendre l'école avec un nouveau bâtiment indépendant comprenant une académie de musique et une salle de gymnastique ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/03/2024 au 18/03/2024 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 8.4. du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - modification des caractéristiques urbanistiques ;
- Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :
 - dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol n°XII/10 Stockel :
 - 2.Règles relatives à l'implantation et au volume des constructions, 5. Type de toiture, a) toiture plate : les techniques dépassent le niveau de la toiture plate ;
 - La prescription graphique relative au front de bâtisse : la façade avant se trouve en recul du front de bâtisse de la rue Henri Vandermaelen ;

et que 4 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Le remplacement du rangement des vélos actuel (au début de l'allée) par un rangement réservé uniquement aux étudiants de l'académie ; dès lors les écoliers de l'école communale néerlandophone n'ont plus de rangement vélos ;
- L'abattage de 10 arbres à haute tige sans prévoir une replantation de nouveaux arbres, étant donné que celle-ci dépasse le cadre du projet de l'académie de musique ;
- La suppression du rangement vélos et de l'espace de jeu/cour de récréation/jardin devant l'école existante ;
- La cour de récréation de l'école maternelle néerlandophone sera considérablement réduite et l'école néerlandophone ne pourra pas utiliser les lieux ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/02/2024 , réf. C.1986.0610/11 ;

Vu l'avis de l'asbl AccèsAndGo du 06/03/2024 relatif à l'accessibilité du projet aux personnes à mobilité réduite (P.M.R.) ; que le projet est conforme aux exigences du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) à condition que la porte du bureau de la direction soit inversée de façon à garantir la présence d'une aire de rotation en dehors du débatement de la porte ; que de plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Considérant que la demande vise plus précisément à construire un bâtiment d'angle pour l'académie de musique avec sa propre identité et créer un jardin qui appartient à l'académie ; que les conteneurs temporaires et les locaux poubelles seront démolis ; qu'un nouveau bâtiment sera construit avec une salle polyvalente au rez-de-chaussée qui se connecte au grand abri existant de l'école et qui sera aussi utilisé comme salle de psychomotricité pour l'école maternelle ;

Considérant que cette extension à l'école de Stockel est dédiée à l'Académie Communale Néerlandophone de Musique, de la Parole et de Danse de Woluwe-Saint-Pierre ; que ce nouveau bâtiment se compose comme suit :

- Rez-de-chaussée comprenant des locaux administratifs (secrétariat, direction, salle commune des professeurs) pour un total de 42 m², une salle de gymnastique de 75 m² et 2 studios de musique (10 m² chacun) et des sanitaires ;

- Deux étages comprenant chacun : 2 studios de musique (10 m² chacun), une salle de répétition de 32 m², ces 2 étages donnent accès à une salle de concert de 55 m² sous double hauteur d'une capacité de 20 musiciens et 30 spectateurs ;

Considérant que la construction de l'académie est sur la parcelle cadastrale du site de l'école communale de Woluwe-Saint-Pierre ;

Considérant que l'école communale de Stockel est reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier 1939-1999 ; que l'école a un intérêt patrimonial car elle est composée de différentes bâtisses qui sont témoins de différentes époques ; que l'intervention qui fait l'objet de la présente demande ne compromet en rien ce caractère historique ; que le nouveau bâtiment est implanté à distance du bâti existant ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 2 (Règles relatives à l'implantation et au volume des constructions), 5 a) toiture plate du P.P.A.S. n°XII/10 Stockel concernant les installations techniques ; que les techniques dépassent le niveau de la toiture plate et doivent être intégrées dans le volume bâti selon le P.P.A.S. ; que le projet prévoit des murs d'acrotère suffisamment hauts pour que les installations techniques soient encaissées et ne soient pas visibles ; que les installations ne sont pas couvertes ; qu'elles sont à l'air libre ;

Considérant que ni les blocs de ventilation, ni les gaines ne sont visibles depuis la rue ; que les installations techniques sont intégrées dans la hauteur du dernier niveau ; que cette configuration permet de ne pas construire d'étage technique rendu possible par le P.P.A.S. et de diminuer la volumétrie du bâtiment pour une meilleure intégration urbanistique ; que dès lors la dérogation au P.P.A.S. est acceptable ;

Considérant que la demande déroge à la prescription graphique relative au front de bâtisse du P.P.A.S. n°XII/10 Stockel ; que la façade avant se trouve en recul du front de bâtisse de la rue Henri Vandermaelen de sorte que le trottoir reste à peu près de la même largeur et que le bâtiment fait un angle droit avec la rue de l'Eglise (et la limite de propriété) ; que cette dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que le nouveau bâti s'est bien implanté sur la limite de la parcelle côté rue de l'Eglise selon la zone du piétonnier ; qu'un retrait existant est présent le long de la drève pour l'accès de l'école ; que cette surface de dilatation est conservée ;

Considérant que l'activité de l'académie était déjà présente sur le site dans les locaux de l'école voisine ; que l'impact sur la mobilité est négligeable étant donné qu'aucune nouvelle activité n'est créée sur le site ;

Considérant que le parking à vélos existant destiné à l'école disparaîtra avec le nouveau bâtiment ; qu'il y a lieu de prévoir des nouveaux emplacements vélos pour l'école et/ou de mutualiser les places destinées à l'académie et mises en-dessus du préau existant ; que la surface du préau en considérant les emplacements de vélos reste de 123 m² et respecte la surface minimale de 1,2 m² par élève (80 élèves maternels x 1,2 m² = 96 m²) ;

Considérant que toutes les poubelles du site scolaire sont stockées dans un cabanon situé le long de la rue de l'Eglise ; que ce cabanon est installé contre la façade projetée et sera démonté avant le début des travaux ; que la commune prévoit d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour la construction de ce nouveau local poubelle ainsi qu'un nouvel abri vélos ;

Considérant que 12 arbres (10 arbres à haute tige) se trouvent dans la zone de construction du nouveau bâtiment et seront par conséquent abattus ; que le plus grand arbre, l'érable sycomore, sera conservé et mis en valeur dans le jardin attenant de l'académie ;

Considérant qu'une étude phytosanitaire déterminant l'état sanitaire de 3 arbres, de leurs dimensions ainsi que de leurs dispositions est fait ; qu'il concerne :

- Le Sophora du Japon : pour le déroulement des travaux une taille pourrait être envisagée ; que les diamètres des coupes ne devraient pas dépasser les 10 cm idéalement ;
- L'Erable sycomore : que l'abattage du Frêne qui pousse à quelques cm de son tronc pourrait être envisagé. Que le Frêne n'a pas vraiment d'avenir sur le long terme car la dominance de l'Erable va induire une croissance du Frêne presque exclusivement vers la voirie et de plus la coexistence des 2 arbres risque fort de causer une 'écorce incluse' qui entraîne 2 possibilités : soit ceux-ci formeront une anastomose et elle n'entraînera pas de dommage à ceux-ci ; soit une blessure mutuelle qui sera une porte ouverte pour de multiples pathogènes ; dans le doute, l'étude recommande l'abattage du Frêne qui nécessite un permis d'urbanisme ;

- Les Charmes communs sont dans un état de détérioration qui justifierait leur abattage ; si toutefois le propriétaire désire garder l'Erable au milieu, celui-ci devra être sécurisé par le placement d'un hauban dynamique de 4t ;

Considérant que la note explicative mentionne que la commune a débuté une étude de faisabilité pour la replantation des cours d'école pour compenser l'abattage de ces 10 arbres à haute tige ; qu'un plan annexe reprend les intentions de la commune pour cette intervention de replantation ; que l'objectif est de tendre vers un taux de couvert identique à l'existant selon les possibilités données par le site ; que la surface de canopée perdue avec l'abattage des arbres pourra être récupérée dans une vision globale sur l'ensemble du site scolaire, moyennant le replantage d'arbres et arbustes à proximité des cours de récréation ; que différentes possibilités de replantage d'arbres sur le site, tenant compte des contraintes existantes à respecter (ombrages et ensoleillement / zones perméables / zones imperméables / maintien de surfaces de cour de récréation / sécurité-accès SIAMU / viabilité inter-végétations) ; que cependant la replantation n'est pas prévue dans la présente demande de permis d'urbanisme étant donné que celles-ci dépassent, selon le demandeur, le cadre du projet de l'académie de musique ;

Considérant qu'il y a lieu de replanter des arbres à haute tige sur l'entièreté du site de l'école en compensation des arbres abattus par le projet de l'académie en sachant que l'ensemble du site appartient à la commune ;

Considérant que le coefficient biotope de la parcelle et le taux d'imperméabilisation ont été calculés pour l'ensemble du site de l'école ; qu'il y a une différence de moins d'1% entre la situation existante et projetée ; que le mur pignon de l'école existante des nids d'oiseaux en bois PEFC sont placés ;

Considérant qu'une citerne de 9 m³ et des toitures végétalisées avec un substrat de 10 cm avec une réserve d'eau de 8l/m² seront prévues ; que 15 panneaux photovoltaïques sont prévus ;

Considérant que le bâtiment projeté est conçu pour pouvoir cohabiter avec l'école, en permettant la mise en commun de certains locaux tout en ayant la possibilité de séparer clairement les activités des différentes institutions ; que l'accès principal à l'académie se fait par le jardin qui donne sur la rue Henri Vandermaelen tandis que l'entrée de la salle de gymnastique se fait via le préau depuis la cour de l'école ;

Considérant que la salle de gymnastique est mutualisée comme espace polyvalent avec l'académie et peut être utilisé le soir comme foyer et/ou salle de représentation supplémentaire ; qu'un accès direct à la salle de concert est rendu possible pour l'école par l'escalier de secours qui donne sur le chemin d'accès qui distribue les différentes cours ;

Considérant que le nouveau bâtiment se distingue légèrement de l'école et des maisons unifamiliales dans la rue en utilisant des matériaux comme une brique blanche et des châssis et menuiseries métalliques de ton rouge terra cotta pour rappeler le ton chromatique de briques rouges et tuiles de nombreuses maisons environnantes ;

Considérant que la demande améliore le fonctionnement d'un équipement scolaire ;

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 ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Replanter des arbres à haute tige sur l'entièreté du site de l'école en compensation des arbres abattus par le projet de l'académie en sachant que l'ensemble du site appartient à la commune ;
- prévoir de nouveaux emplacements vélos pour l'école et/ou de mutualiser les places destinées à l'académie (dans l'attente d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour un abri vélos pour l'école) ;

En application de l'article 126§7 du Code bruxellois d'Aménagement du Territoire, les dérogations suivantes sont acceptées pour les motifs énoncés ci-dessus :

- Les dérogations au PPAS :
 - 2.Règles relatives à l'implantation et au volume des constructions, 5. Type de toiture, a) toiture plate : les techniques dépassent le niveau de la toiture plate ;
 - La prescription graphique relative au front de bâtisse.

La Commission,

Les membres,

Le Président,




