

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 février 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M. DEVRIENDT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par ECOLE RAYMOND VAN BELLE
Objet de la demande	Rénover et agrandir les cours de récréation, créer un jardin potager. Agrandir le préau et poser un brise-soleil. Rénover les espaces sanitaires insalubres. Clôturer la zone de recul avant.
Adresse	Avenue d'Itterbeek, 498 - 550
PRAS	zone agricole, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 février 2025

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 réactions.

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

La direction de l'école et le bureau d'architecture ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 février 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu la situation de la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol (A.G. du 03/05/2001) ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du PPAS « ZONE RURALE » (A.G. du 29-03-1974);

Vu la situation de la demande dans le périmètre de la zone de protection du « Luizenmolen » - Arrêté du Gouvernement du 8 février 2017 relatif au classement comme monument du « Luizenmolen », sis rue des Papillons à Anderlecht ;

Vu que suivant le Plan Régional de Développement Durable du 12 juillet 2018, le bien se situe en zone d'armature spatiale et de vision pour Bruxelles « Neerpede » dont l'un des objectifs est de renforcer le paysage et les écosystèmes naturels ;

Vu que, suivant le Plan Communal de Développement - AG du 26 mars 2015 , le bien se trouve en zone de projet urbain : « Neerpede – Vogelenzang » dont les objectifs sont, entre- autre :

- Maintenir les espaces ruraux et la biodiversité et développer le maillage vert ;
- Améliorer la qualité de l'eau et développer le maillage bleu ;

Vu que la demande vise à rénover et agrandir les cours de récréation, créer un jardin potager, agrandir le préau et poser un brise-soleil. Rénover les espaces sanitaires insalubres. Clôturer la zone de recul avant.

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 188/7 du CoBAT – Mesures particulières de publicité à la demande du PRAS, PAD, RRU, PPAS, RCU ;
- Dérogation au RRU - Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords : Article 11 – Zone de recul aménagée en jardinet ;
- Application de l'article 237 du COBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Avis :

Considérant qu'Access&Go n'a pas encore émis avis ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 février 2025

Considérant que la CRMS n'a pas émis avis étant donné que les interventions projetées n'ont pas d'impact sur les vues vers et depuis le Luizenmolen classé et n'appellent dès lors pas de remarques d'ordre patrimonial ;

Historique:

Considérant l'historique des permis d'urbanisme délivrés :

- 43084-PU « reconstruire une école fondamentale après incendie » délivré le 27/04/1999
- 01/DER/404738 « Agrandir l'école » délivré le 22/06/2012 ;
- 01/PFD/543176 « Créer une extension au bâtiment pavillonnaire de l'école Raymond Van Belle avec ajout d'un étage partiel et placer un préau en fond de parcelle » délivré le 23/03/2015 ;

Projet

Considérant que l'école fondamentale Raymond Van Belle accueille 418 élèves, 275 élèves en primaires et 143 élèves en maternelles (2023) ainsi que 42 membres du personnel enseignant et non enseignant ;

Considérant que le projet concerne quatre grands axes de rénovation :

1. Réfection et sécurisation des cours de récréation maternelles et primaires ;
2. Agrandissement du préau principal et placement de brise-soleil destinés au réfectoire ;
3. Renouvellement de blocs sanitaires vétustes et trop petits avec ajout toilette PMR ;
4. Clôture de la zone de recul située à front de rue ;

Considérant que le projet souhaite offrir une vision globale sur les aménagements extérieurs du site, visant à agrandir la cour et les espaces abrités, tant pour des activités récréatives que pour des activités sportives ;

1. Rénovation des cours de récréation

Considérant que le projet prévoit la rénovation de l'égouttage sous les préaux, la pose de nouveaux revêtements drainants pour les cours non abritées et l'aménagement d'un talus végétal, clôturé, qui fera l'interface entre la cour et le champ voisin ;

Considérant que deux petits arbres existants seront abattus dans la cour des maternelles et remplacés par deux nouveaux arbres d'essence indigènes ; que l'architecte a indiqué en séance que ces arbres existants ne seront pas abattus, mais déplacés ; qu'il convient de clarifier la situation et de justifier l'abattage/le déplacement des arbres et d'indiquer les interventions sur plan ;

Considérant que la zone au sud du site sera aménagée de manière à y créer un bel espace récréatif alternant des zones minérales et des zones végétales ; que le projet prévoit un réaménagement complet de la cour avec la création de trois « plateaux » permettant de relier le niveau du terrain au droit du bâtiment -plus bas et plus minéral- avec le niveau du terrain naturel le long de la limite parcellaire Sud -plus haut et végétalisé ; que le projet

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 février 2025

prévoit un revêtement en pavés poreux ainsi que la plantation d'arbres destinés à ombrager la cour et façade sud des classes maternelles (disposant de tentes solaires) ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de l'abattage de deux arbres dans la zone située derrière l'école ; que l'abattage des arbres est soumis à un permis d'urbanisme ; qu'aucun élément probant n'a été fourni pour justifier l'abattage de ces deux arbres ; qu'il convient de prévoir deux nouveaux arbres supplémentaires pour compenser l'abattage ;

Considérant qu'un terrain de sport extérieur s'intègre dans cette partie de cour et sera matérialisé par un tracé au sol ;

Considérant que la propriété de l'école Van Belle comprend en outre un terrain laissé en friche d'une superficie de 454m² devant le LySEM (Lycée Sœur Emmanuelle) ; que le projet prévoit la création d'un jardin potager à cet endroit ; que ce jardin pourra être utilisé à des fins éducatives, pour la plantation de petits fruitiers au bénéfice des écoliers, mais aussi ouvert occasionnellement pour des événements extra-scolaires ;

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 ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant que ce qui concerne la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, la demande est lacunaire; qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ; que le demandeur a confirmé en séance qu'il y a déjà une citerne en place ; que la récupération des eaux de pluies à des fins sanitaires permettrait d'éviter une surcharge du réseau d'égouts et aiderait à soulager les problèmes de ruissellement. qu'il convient d'ajouter des éléments supplémentaires à la demande et de proposer une vision globale pour la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que le demandeur peut faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels;

Considérant que le demandeur indique en séance qu'en cas de fortes pluies, il y a souvent des nuisances à la limite de la parcelle, à l'arrière du terrain ; que l'aménagement paysager peut contribuer à une meilleure infiltration des eaux de pluie (notamment par le type de revêtement, le relief, le type de plantations, etc.) ; qu'il convient d'intégrer ces éléments dans le plan paysager ;

Agrandissement du préau et protection solaire

Considérant que les surfaces de préaux sont actuellement insuffisantes et inférieures à la norme physique applicable en FWB ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 février 2025

Considérant que l'école a la volonté de créer un grand préau pouvant accueillir les classes de tous les âges, avec toutefois des aires différenciées ;

Considérant que pour des raisons architecturales et de logique structurelle, le projet prévoit de prolonger la structure et la forme du préau circulaire existant jusqu'au pignon de l'aile des classes maternelles ; que la surface de cour couverte sera presque doublé de 170 à 337m² ; que le bâtiment est considéré comme un bâtiment isolé ; que le projet proposé garde une distance appropriée par rapport à la limite de la parcelle ; que la prolongation du préau est donc conforme au RRU ; que la modification n'est pas visible depuis l'espace public ; que l'extension du préau s'intègre bien à l'architecture du bâtiment existant ;

Considérant que dans la cour des maternelles, la façade du réfectoire, orientée plein Sud et munie de grandes baies vitrées pose de réels problèmes de surchauffes en été, créant un réel inconfort d'utilisation ; que le projet prévoit l'ajout de structures de type pare-soleil à lames métalliques afin de protéger les baies vitrées ;

Considérant que la prolongation du préau dans la continuité de sa forme d'origine ne présente qu'un faible impact visuel ; qu'il en va de même pour les pare-soleils ;

Renouvellement des blocs sanitaires

Considérant que le projet prévoit la rénovation des espaces sanitaires :

- La rénovation des sanitaires vétustes et défectueux à l'entrée de l'école Van Belle. Les installations existantes présentent des problèmes de fuites sanitaires et des problèmes d'égouttage ;
- La rénovation des sanitaires et vestiaires situés le long de la façade latérale de l'aile qui abrite la salle de gym : la rénovation du bloc sanitaire pour les enfants de maternelles et la création de sanitaires pour les enseignants avec douche et toilette PMR directement accessibles depuis le réfectoire ;

Considérant que la rénovation des sanitaires et vestiaires n'entraîne pas de modification de volume ;

Clôtures et espace poubelles

Considérant que la demande prévoit de mettre en place une clôture délimitant la zone de recul avant de l'espace publique afin de réduire des dépôts clandestins ; que la clôture en treillis noir aura une hauteur de 180cm et sera placée derrière le muret existant ;

Considérant que la demande déroge à l'article 60 du Titre I – Chapitre VII – Section 4 du RCU 2016 – Clôtures des zones de recul en ce que les clôtures en zone de recul :

- Ont une hauteur maximale de 1,20 m ;
- Sont constituées d'une composition de dispositifs suivants ou d'une combinaison de ces dispositifs : muret et assimilé, grille, haie ;

Considérant que la clôture proposée ne s'intègre pas dans le cadre bâti et n'est pas conforme au RCU ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 février 2025

Considérant que la demande actuelle intègre également la suppression d'un emplacement de parking, en partie gauche de la zone de recul, de manière à y aménager un espace pour les containers de poubelles ; que cet espace est isolé de l'espace public grâce à une haute haie existante ;

Considérant que dans la zone de recul, à droite de l'entrée principale de l'école, il y a un parking avec 13 emplacements de parking ; que cette zone de parking a été autorisée dans le permis de 2015 (01/PFD/1944568);

Considérant que de l'autre côté de la zone de recul se trouvent, en situation existante, deux emplacements de parking ; que celles-ci ne figurent pas sur le permis de 2015 ; que cette zone est désignée comme « terre » ; que la demande actuelle prévoit la conversion d'une de ces deux places de parking illicites en espace pour les containers de poubelles ; que la demande déroge au Titre I art. 11 du RRU ; que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre et ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables ; que, par conséquent, il n'est pas acceptable de conserver les emplacements de parking à cet endroit ; que, par contre, la localisation proposée des conteneurs est discrète et que les conteneurs seront peu visibles de la voie publique grâce à la grande haie ;

Considérant que le réaménagement de la zone de recul n'est pas bien développé et que sa qualité reste limitée ; qu'il est nécessaire de revoir et d'améliorer fortement l'aménagement de la zone de recul :

Considérant qu'il convient de fournir un plan paysager global pour l'ensemble du site ; qu'il convient de conserver/créer autant de zones que possible en pleine terre ; qu'il y a lieu d'indiquer les espèces végétales sur le plan paysager ;

Considérant que le réaménagement de la cour de récréation et de la zone de recul offre l'opportunité d'envisager l'augmentation de l'offre en stationnements vélos ; qu'il convient de fournir une proposition motivée ;

De manière générale

Considérant que l'extension du préau, l'installation des pare-soleils, le réaménagement de la cour de récréation et la rénovation des blocs sanitaires sont nécessaires pour assurer le bon fonctionnement de l'école ;

Considérant qu'il est nécessaire de prévoir une gestion des eaux pluviales sur la parcelle revoir l'aménagement de la zone de recul pour être conforme au RRU et RCU ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, 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 06 février 2025

AVIS FAVORABLE sous conditions :

- Envisager l'intégration des arbres existants dans l'aménagement de la cour de maternelles ou motiver le déplacement/abattage de ces arbres ;
- Faire une proposition de plantation de 2 nouveaux arbres pour compenser les abattages déjà effectués ;
- Limiter le nombre d'emplacements de parking en zone de recul à celles prévues au permis d'urbanisme 01/PFD/543176 ;
- Améliorer fortement la qualité végétale de la zone de recul et prévoir une clôture conforme au RCU 2016;
- Fournir un plan paysager global pour le site :
 - Prévoyez un maximum de pleine terre possible en fonction des normes de la Communauté Française ;
 - Indiquer les différents types de plantes ;
- Renseigner les superficies de pleine terre réelles (hors pavés drainants). ;
- Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales (en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration) ;
- Renforcer l'offre en stationnements vélos ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Développement Urbain et Mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	