

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/09/2025

Point n° 12 – 14h20

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue des Anciens Combattants 190

Objet de la demande : Construire une salle de sport (avec vestiaires, rangement et toilettes) et des locaux (5 salles de classes, 2 laboratoires et une salle polyvalente) permettant d'organiser divers cours et activités au sein du collège.

Nature de l'activité principale : **logement**

Situation urbanistique :

PRAS : zones d'industries urbaines

PPAS : n°900 "Zoning Everelocal" A.R. 06/09/1990 – zone semi-industrielle

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)**
- **art. 126§11 Dérogation à un PPAS**
- **application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas : Implantation, gabarit, esthétique)**
- **art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU**
- **application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone)**

L'enquête publique se déroule **du 01/09/2025 au 15/09/2025 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par l' asbl FRA ANGELICO, pour **construire une salle de sport (avec vestiaires, rangement et toilettes) et des locaux (5 salles de classes, 2 laboratoires et une salle polyvalente) permettant d'organiser divers cours et activités au sein du collège ;**

Attendu que le bien se situe en **zone d'industries urbaines** du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et dans les limites du PPAS n°900 'Zoning Evere local', AR 06/09/1990, en zone semi-industrielle ;

Considérant la demande a été soumise aux mesures particulières de publicités du **01/09/2025 au 15/09/2025** pour les motifs suivants:

- En application de la prescription générale 0.7. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières des zones d'industries urbaines;
- En application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :

- dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre I ; article 8 : hauteur d'une construction isolée (les éléments techniques) ;
- dérogation au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°900 zoning

Evere:

- Article 8b : implantation ;
- Article 8d : façades ;

Et qu'aucune réclamation ou demande à être entendu n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 14/08/2025, réf. C.1981.1872/15;

Vu l'avis du consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet (AccessAndGo) du 16/09/2025 : que le projet est conforme aux exigences du RRU pour le rez-de-chaussée ; que pour l'étage, AccessAndGo a tendance à accepter la demande de dérogation pour l'ascenseur (Titre IV, article 4) ; que le bâtiment ne comprend pas d'ascenseur pour atteindre les classes de l'étage mais dans la mesure où l'étage comprend des classes supplémentaires, AccessAndGo n'émet pas d'avis négatif à la demande ; que de plus, les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges.

Vu que le bâtiment avant a été inscrit à l'inventaire légal du Patrimoine Architectural le 19/08/2024 ; que l'immeuble est un témoin particulièrement représentatif et authentique de la production architecturale du bureau d'architecture A.U.A. mais aussi du mouvement Brutaliste puisqu'il en reprend les codes ; que c'est un bâtiment à l'architecture rationnelle et fonctionnelle datant de 1981, qui se caractérise par son esthétique forte et singulière, ainsi que par sa forte expressivité structurelle ; que le bâtiment existant n'est pas impacté par le projet ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme vise de construire une salle de sport (avec vestiaires, rangement et toilettes) et des locaux (5 salles de classes, 2 laboratoires et une salle polyvalente) permettant d'organiser divers cours et activités au sein du collège, sur le terrain vague derrière le bâtiment patrimonial ; que l'extension se présente comme un bâtiment autonome, implanté sur une parcelle cadastrale distincte en cœur d'îlot ;

Considérant que grâce au succès de l'école et de l'absence de salle de sport, il est urgent de l'agrandir ; que pour une question budgétaire (en fonction de l'obtention de subsides de la part de la communauté française), cet agrandissement se fera en 2 phases ;

Considérant que la première phase comprend une petite salle de gymnastique, 6 classes et des sanitaires ; que la deuxième phase comprend l'extension de la salle de gymnastique, 2 classes et des vestiaires ; que la superficie totale projetée sera 610m² ;

Considérant que le Collège Fra Angelico est école secondaire, relativement nouvelle ;

Considérant que le Collège Fra Angelico se situe sur l'avenue des Anciens Combattants, implanté en intérieur d'îlot, à 90m en retrait ; que ce bâtiment a été le siège d'une société industrielle avant d'être affecté à l'école régionale de police ; qu'il a été acquis par le collège pour y implanter une école secondaire ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction en brique rouge et béton apparent d'un gabarit de R+2, complété par un étage semi-enterré prenant sa lumière naturelle par des cours anglaises plantées ; que les bâtiments environnants sont de type industriel ou de bureaux ou encore scolaire avec l'école Victor Horta ; qu'ils sont de gabarits assez bas : R+1 à R+2 ;

Considérant que la nouvelle construction est de type bas (R+1) et la disposition est la suivante :

- Rez-de-chaussée : Salle de gym avec vestiaires, sanitaires, deux classes et deux labos.
- Étage : Vide sur salle de Gym, une salle polyvalente et trois classes.

Considérant que l'accès au premier étage se fait par deux escaliers extérieurs ; que l'accès à l'ensemble des classes et laboratoires se fait depuis l'extérieur ;

Considérant que les classes donnent directement sur la cour/coursive (pas de couloir), ce qui provoque des pertes de chaleur excessives ; qu'il y a lieu d'internaliser les circulations afin de créer un sas entre l'extérieur et les classes ; que cela offrira une meilleure performance énergétique aux classes qui ne subiront pas de déperditions de chaleur excessive lors de l'ouverture de la porte ;

considérant que toutes les fenêtres et ouvertures de portes des classes et de la salle polyvalente seront situées dans la façade ouest ;

Considérant qu'il y aura lieu, dès lors, de « glisser » le volume des classes sur l'emprise prévue par les coursives extérieurs et également de prévoir une « casquette » de protection pour éviter la surchauffe en été ;

Considérant que le projet **déroge à l'article 8b au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°900 zoning Evere en ce qui concerne l'implantation** ; que selon le PPAS une zone aedificandi sera réservée autour de chaque bâtiment ; que la largeur de cette zone mesurée entre ledit bâtiment et les limites du terrain sera au moins égale à la hauteur de la construction qui dépasse le niveau de référence ; que toutefois, le dégagement aura minimum 5,00m de largeur ;

Considérant que bâtiment projeté mesure 7m02 de haut ; qu'il y a un recul de 5m par rapport aux limites nord-est et nord-ouest, qui sont inférieures à 7m02 ; que le recul de 8m sur la limite sud-est est conforme ; que le bâtiment n'a pas des impact négatif sur les bâtiments industriels environnants ; que l'implantation prévue préserve les 3 arbres existants sur le site ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 8b au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°900 zoning Evere en ce qui concerne l'implantation est acceptable ;

Considérant que les matériaux utilisés sont plus précisément:

- Un bardage métallique gris anthracite légèrement profilé ;
- Des châssis en PVC blanc ;
- Des colonnes métalliques ;
- Une coursive en acier galvanisé ;
- Un soubassement en béton ;
- Une porte en PVC blanc ;
- Une toiture bleue de 201m² sur la partie des classes (des modules en béton) ;
- Une toiture verte semi-extensive de 457m² sur la salle de sport ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction réalisée par des modules 3D entièrement parachevés hors site ; que de cette manière, les travaux sur le chantier se limitent aux fondations, au drainage et à quelques finitions connexes ;

Considérant dès lors que **le projet déroge à l'article 8d au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°900 zoning Evere en ce qui concerne les matériaux des façades** ; que selon le PPAS toutes les façades doivent être fait en matériaux de parement ; que les façades des modules classes et de la salle seront habillés de panneaux sandwich en tôles acier laqués et isolant PUR ;

Considérant que ces façades ont leur place dans une zone industrielle, que l'image du futur bâtiment est en dialogue avec ses voisins industriels ; que le bâtiment n'est pas visible depuis la voie publique ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 8d au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°900 zoning Evere est acceptable ;

Considérant le préau en préfabriqué (structure métallique et panneaux polycarbonate) de 169m² entre le projet et le bâtiment existant ne s'intègre pas du tout avec le bâtiment existant ; qu'il s'agit d'une construction phasée comme l'extension ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une installation qui est plus qualitative et plus paysagère en prévoyant un habillage végétal ;

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre de toitures bleues sur les modules en béton afin de recourir à l'évapo-transpiration des eaux pluviales ; que ces surfaces seront tous finies en toiture par une toiture verte semi-intensive. (épaisseur 10cm) ; que sur la salle de sport, il est également prévu une toiture verte de 6cm ; que les eaux de cette toiture et celles de la petite toiture non verte (avec groupes techniques dessus) seront collectées par une citerne (20m³) et seront réutilisées pour 4 toilettes ;

Considérant qu'un robinet extérieur raccordé à la citerne est aussi prévu pour une réutilisation de l'eau collectée dans les espaces verts de l'école ; que les eaux de ruissellement de la parcelle et zones imperméables seront collectées et conduites à un fossé drainant (une noue) longeant le fond de parcelle ;

Considérant que **le projet déroge au Titre I, article 8 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne la hauteur d'une construction isolée (les éléments techniques)** ; que les techniques doivent être prévues dans le volume du toit, qu'elles soient implantées sur le toit ;

Considérant que les groupes de ventilation et les pompes à chaleur seront installées sur la toiture en plein air ; que la façade en panneaux sandwich sera rehaussée afin de créer une cour technique et d'assurer une protection acoustique appropriée ; qu'il faut veiller ce caisson acoustique soit suffisamment pour ne pas causer de nuisance sonore ;

Considérant qu'il faut se référencer à la norme NBN S 01-400-2 pour l'acoustique des classes (bruit, chocs et vibrations de la salle de sport) ;

Considérant que, de cette manière, les éléments techniques ne sont pas visibles et que la dérogation au Titre I, article 8 du Règlement Régional d'Urbanisme en matière des éléments techniques est dès lors acceptable ;

Considérant que le demandeur prévoit le placement des panneaux photovoltaïques sur le toit ;

Considérant que la demande fait suite au manque de classes et de salles de sport ; que l'école veut mutualiser les lieux, mettre la salle de sport à disposition de clubs ou associations de quartier ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du plan école régional qui vise, compte tenu de la pression démographique, à augmenter l'offre de places dans les établissements scolaires ; que le programme répond aux besoins de l'école ;

Considérant qu'il est regrettable que la proposition doive se faire en 2 fois pour des raisons budgétaires ; qu'en cas de division en 2 phases, il conviendra de s'assurer que l'intervalle entre les chantiers ne dépasse pas 3 ans ;

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 unanime à condition :

- En cas de division en 2 phases, il conviendra de s'assurer que l'intervalle entre les chantiers ne dépasse pas 3 ans ;
- La qualité esthétique de l'auvent doit être améliorée afin de s'intégrer avec le bâtiment existant en prévoyant un habillage végétal ;
- Revoir la circulation et l'accès des classes en internalisant les couloirs entre la salle de sport et les classes (centre) ou à défaut motiver la raison d'une coursiue extérieure ;

Les dérogations au titre I, article 8 (la hauteur – les éléments techniques) au titre IV art. 4 (ascenseur) du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 8b (implantation) et 8d (matériaux des façades) du PPAS n°900 'Zoning Evere local ' sont accordées pour les raisons énoncées ci-dessus.