



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 23 avril 2026

2^{ème} OBJET

Dossier 19362 – Demande de DE L'AUTRE CÔTÉ DE L'ÉCOLE pour rénover partiellement une école secondaire: réaménager l' intérieur du sous-sol, du rez-de-chaussée et de l'aile du rez+4, modifier la circulation verticale, réaliser un auvent extérieur et mettre en conformité les adaptations de chantier effectuées après l'obtention du permis en 2014 sis Chaussée de Wavre 1767 – 1789 / Place Communale d'Auderghem 1 - 13

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : Rénover partiellement une école secondaire: réaménager l' intérieur du sous-sol, du rez-de-chaussée et de l'aile du rez+4, modifier la circulation verticale, réaliser un auvent extérieur et mettre en conformité les adaptations de chantier effectuées après l'obtention du permis en 2014

MOTIFS :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

ENQUETE : Du 27/03/2026 au 10/04/2026, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame Tuerlinckx Directrice de l'école, Madame l'architecte.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 mai 2001 ;

Considérant que le bâtiment est inscrit à l'inventaire légale du 19/08/2024 ;

Considérant que la demande vise à rénover partiellement une école secondaire : réaménager l'intérieur du sous-sol, du rez-de-chaussée et de l'aile du rez+4, modifier la circulation verticale, réaliser un auvent extérieur et mettre en conformité les adaptations de chantier effectuées après l'obtention du permis en 2014 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicités **du 27/03/2026 au 10/04/2026** pour le motif suivant :

- La dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre I, article 11 : Zones de recul aménagée en jardinet

Qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite au cours de l'enquête publique ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- En 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) ;

- En application de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :

bien à l'inventaire (art 207) ;

Vu la **conclusion finale du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU)** de la Région de Bruxelles-Capitale **du 19/01/2026, ses références T.1992.0943/19**, libellé comme suit :

« Aucune conclusion ne peut être rendue pour les raisons mentionnées ci-après :

Après analyse des plans, le SIAMU émet les remarques suivantes :

- 1. Les plans renseignent la situation de droit et projetée. Une clarification doit être apportée quant aux éléments faisant l'objet d'une régularisation (ex. escalier intérieur de l'atrium).*
- 2. Les plans de compartimentage comportent des incohérences (notamment au niveau du sous-sol) et les voies d'évacuation doivent être précisées (distances, débouchés des sorties prévues). Ceci doit faire l'objet d'un entretien avec le Service d'Incendie pour validation.*
- 3. L'analyse du taux d'occupation et des voies d'évacuation des compartiments locaux du bâtiment doit se faire via l'Annex 1 de la réglementation A.*
- 4. Un descriptif détaillé des éléments de sécurité incendie (équipements, ...) présents doit nous être transmis. »*

Vu que le **consultant régional l'asbl AccesAndGo d.d. 26/02/2026 n'a pas encore donné son analyse/avis ;**

Programme

Considérant que 'de l'autre côté de l'école' est une école secondaire Freinet, accueille environ 550 élèves ;

Considérant que le bâtiment, implanté à l'angle de la rue Jacques Bassem, de la chaussée de Wavre et du clos du Bergoje, est un immeuble indépendant à affectations mixtes (commerces, bureaux et école), que l'école, située dans la partie nord, dispose d'accès distincts (par la chaussée de Wavre et par la cour donnant le long du Clos de Bergoje) et d'un accès pompier, et que le site bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun ;

Considérant que le projet vise la restructuration des espaces collectifs pour étudiants et enseignants par le réaménagement du sous-sol et du rez-de-chaussée, l'amélioration des circulations verticales et des interventions ciblées au dernier niveau, sans modification de l'enveloppe du bâtiment et avec des aménagements principalement intérieurs, et la régularisation des adaptations de chantier réalisées après l'obtention du permis d'urbanisme de 2014 ;

Considérant que le projet ne vise pas d'augmenter la capacité de l'école ;

Considérant que l'ajout d'un nouvel escalier continu entre le sous-sol et le rez-de-chaussée optimise les accès et regroupe les flux, et que la duplication de l'escalier existant jusqu'au 2^{ème} étage puis du 3^{ème} au dernier niveau améliore la fluidité des circulations verticales sans modification de la façade ;

Considérant que le rez-de-chaussée est réorganisé afin d'intégrer un nouvel espace polyvalent bénéficiant d'un éclairage naturel et d'une situation proche des entrées, pouvant accueillir des activités d'étude, d'enseignement et extra-scolaires, ainsi que des locaux administratifs idéalement

situés à proximité de l'entrée principale, des salles de réunion et de l'espace copieurs, offrant un pôle central et indépendant ;

Considérant que la dalle de sol entre le sous-sol et le rez-de-chaussée est partiellement démolie afin de créer une deuxième agora (agora bis) de 84m² avec des gradins (42,5m²) permettant l'apport de lumière naturelle jusqu'au sous-sol ;

Considérant que les espaces polyvalents et de jeux sont situés au sous-sol, créant ainsi une relation dynamique avec le rez-de-chaussée, et que ces espaces sont entourés de locaux techniques et de locaux tels que vestiaires, ateliers et sanitaires, ne nécessitant pas d'éclairage naturel direct ;

Considérant que le quatrième étage est réorganisé afin d'accueillir une bibliothèque, un bureau PMS ainsi que des locaux destinés aux enseignants/profs comprenant un espace de restauration, un espace de travail, un espace de détente et des vestiaires ;

Considérant que deux structures légères en acier sont prévues à l'entrée du bâtiment ; que la première permet de couvrir un abris vélos et la seconde couvre la rampe d'accès à l'espace polyvalent ; que la structure de ces deux auvents est composée de colonnes en acier de section ronde ancrées en pied et de poutrelles métalliques les reliant en tête ; qu'un gîtage en bois et un platelage terminent la partie supérieure de ces abris ;

Dérogations

Considérant que le projet déroge au titre IV, article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ; que l'inclinaison de la rampe est de maximum 5 % pour une longueur maximale de 10 m ; que la rampe extérieure projetée est continue sur 12 m à 5% et dès lors est non conforme aux exigences ;

Considérant que, compte tenu de la longueur de la rampe nécessaire pour relier la partie inférieure du sous-sol à la partie supérieure (+60 cm), ainsi que des possibilités très limitées de son intégration dans l'espace existant, ladite rampe ne satisfait pas aux caractéristiques minimales requises ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que la dérogation demeure de faible ampleur, celle-ci est dès lors acceptable ;

Considérant que l'aménagement de l'espace extérieur côté chaussée de Wavre prévoit des accès à l'école via les escaliers du rez-de-chaussée et la rampe du sous-sol, la suppression de jardinières afin d'améliorer la liaison entre la voirie et l'entrée, la réduction de la largeur de l'escalier central en lien avec l'extension de l'espace vélos, ainsi que la création de zones de stationnement vélos, dont une seconde implantée en façade et accessible depuis la cour du clos du Bergoje ;

Considérant que le projet vise la réalisation des deux auvents dans la zone de recul, l'un destiné à couvrir des emplacements de stationnement vélos et l'autre à couvrir la rampe d'accès menant à l'espace polyvalent et de jeux en sous-sol ; que ces auvents dérogent au titre I, article 11 du RRU ;

Considérant que c'est une école du cycle secondaire ; que les élèves sont autonomes et se déplacent surtout en transports en commun ;

Considérant que la mobilité douce sera encouragée par l'augmentation du nombre d'emplacements vélos de 56 à 90 en site propre, partiellement situés dans la zone de recul ; que des emplacements de stationnement pour vélos soient autorisés en façade des établissements scolaires, au sein de la zone de recul, eu égard à leur nécessité fonctionnelle et à l'impossibilité de les aménager en un autre endroit, notamment dans la cour de récréation ;

Considérant les dispositions du Titre I, article 11 du Règlement régional d'urbanisme, lesquelles imposent que la zone de recul soit, en principe, maintenue libre de toute construction, seules des installations et aménagements accessoires et limités pouvant y être autorisés, pour autant qu'ils ne portent pas atteinte aux qualités d'ouverture, de verdurisation et de perception paysagère de l'espace public ; que toute dérogation à ces principes doit être justifiée et strictement proportionnée ;

Considérant que l'implantation de ce stationnement vélos couvert implique une modification de l'escalier monumental menant à l'entrée principale de l'établissement scolaire ; que, afin de préserver la symétrie de cet escalier tout en répondant aux besoins fonctionnels de l'établissement, il est préférable de prévoir la couverture des emplacements de stationnement ailleurs par exemple au-dessus des nouveaux emplacements le long de la façade (côté réfectoire/salle d'étude) ; que la dérogation au titre I, article 11 relative à l'aménagement de stationnements pour vélos (couverts et non couverts) dans la zone de recul est acceptable.

Considérant que l'auvent situé au-dessus de la rampe d'accès menant à l'espace polyvalent au niveau -1 porte atteinte à l'esthétique de la façade depuis l'espace public ; que cette dérogation au titre I, article 11 n'est pas acceptable ;

Conclusion :

Considérant que le projet ne générera aucun usager supplémentaire, le nombre d'enseignants et d'élèves restant identique ;

Considérant que le projet ne met pas en péril les qualités esthétiques des immeubles, et du paysage urbain et ne nuit pas aux qualités résidentielles des immeubles voisins ; que le projet préserve les qualités environnementales du site ;

Considérant que l'objectif du projet est d'améliorer le confort des élèves et des enseignants de l'établissement ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Introduire les documents et plans nécessaires permettant au SIAMU de rendre un avis favorable sur le projet ;**
- **Ne pas prévoir d'auvent au-dessus de l'entrée au niveau-1 ;**
- **Ne pas modifier l'escalier et, en conséquence, prévoir une couverture des autres emplacements de vélos dans la zone de recul (par exemple au-dessus des nouveaux emplacements le long de la façade (côté réfectoire/salle d'étude)) ; en conséquence des modifications demandées, adapter le nombre d'emplacements pour vélos prévus.**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations au Titre I, article 11 (zone de recul) et au Titre IV, article 4 (rampe PMR) du RRU sont accordées pour les raisons énoncées ci-dessus et moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

« Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation de l'autorité compétente préalablement à la délivrance du permis ».