

## NOTE EXPLICATIVE

### EXAMEN DE LA SITUATION EXISTANTE

#### Caractéristiques physiques des lieux

L'ensemble immobilier se compose :

- d'un bâtiment principal à front de la chaussée de Gand comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, deux étages et une toiture plate (bâtiment n°1163, cadastré : section B 87 M 10).  
Affectation : Ecole
- d'une extension en intérieur d'îlot comprenant un rez-de-chaussée, un étage et une toiture plate  
Cette extension a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 14-07-2014 et par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de La Région de Bruxelles-Capitale le 24-05-2014 (réf. : 1985.1442). Les travaux ont commencés en janvier 2017.  
Affectation : Ecole
- d'un bâtiment à front de la chaussée de Gand comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, deux étages et une toiture à 2 versants (bâtiment n°1173, cadastré : section 87 E 10).  
Affectation : Commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages

### EXAMEN DE LA SITUATION PROJETEE

#### Occupation du sol

Le projet prévoir:

- la démolition du bâtiment à front de chaussée de Gand (bâtiments n°1173, cadastré : section B 87 E 10),
- la construction à front de la chaussée de Gand d'une extension au bâtiment principal,
- la réalisation d'une cour de récréation à l'arrière de l'extension.

#### Volumétrie

La nouvelle extension est un bâtiment mitoyen 2 façades comprenant :

- un rez-de-chaussée,
- deux niveaux
- une toiture plate avec un volume émergent situé en recul par rapport aux façades et contre la façade latérale du bâtiment principal existant.

#### Parti architectural

##### NOUVELLE EXTENSION

L'extension est affectée à l'école.

La distribution de l'extension se fait comme suit :

- le rez-de-chaussée est en communication directe avec la chaussée de Gand par l'intermédiaire du sas d'entrée, avec la cour arrière par l'intermédiaire du hall d'entrée et avec le bâtiment principal existant par l'intermédiaire d'une double porte RF 1/2h,
- le 1<sup>er</sup> étage est en communication directe avec le bâtiment principal existant par l'intermédiaire d'une double porte RF 1/2h,
- le 2<sup>ème</sup> étage est en communication avec le bâtiment principal existant par l'intermédiaire d'un escalier (différence de niveau : +144cm) et d'une porte RF 1/2h,

L'aménagement de l'extension comprend:

- au niveau du rez-de-chaussée :
  - un sas et un hall d'entrée
  - un sas vers le bureau situé dans le bâtiment existant

- une classe d'accueil,
- une classe
- des espaces sanitaires accessibles depuis l'extérieur,
- un sanitaire accessible aux personnes à mobilité,
- une cage d'escalier encagée.
- un ascenseur de distribution accessible aux personnes à mobilité
- un local technique pour la ventilation
- au niveau du 1<sup>er</sup> étage :
  - 4 classes,
  - un sanitaire accessible aux personnes à mobilité,
  - un couloir de distribution,
  - une cage d'escalier encagée.
  - un ascenseur de distribution accessible aux personnes à mobilité
- au niveau du 2<sup>er</sup> étage :
  - 4 classes,
  - un sanitaire accessible aux personnes à mobilité,
  - des couloirs de distribution,
  - une cage d'escalier encagée.
  - un ascenseur de distribution accessible aux personnes à mobilité
- au niveau du 3<sup>er</sup> étage  
Local en retrait qui reprend:
  - l'espace nécessaire au-dessus de l'ascenseur pour répondre aux normes,
  - l'espace permettant de réaliser la communication entre les bâtiments suite à la différence de niveau entre l'extension et le bâtiment existant

#### BATIMENT PRINCIPAL EXISTANT

A chaque niveau, le sas et le sanitaire situés au niveau de la communication entre les deux bâtiments sont démolis.

#### INFORMATION COMPLEMENTAIRE

L'évacuation des élèves depuis la cour de récréation située entre les deux extensions sera complémentaiement assuré par le porche existant situé sous l'immeuble n° 1177 de la chaussée de Gand.

Le trottoir de la chaussée de Gand sera élargi au niveau de l'entrée de l'extension afin de sécuriser cette zone. Des barrières de voirie seront posées pour séparer l'espace trottoir de l'espace voirie. Les barrières seront identiques à celles existantes situées devant le bâtiment 1163.

#### JUSTIFICATION DE LA DEMANDE DE DEROGATION

Le RRU (règlement générale d'urbanisme) impose la réalisation d'une toiture verte au-delà de 100 m2 de toiture plate et de mettre en place un système de récupération d'eau de pluie.

Toutefois, les coûts liés à la mise en place d'une toiture verte et aux systèmes de filtrage pour pouvoir récupérer l'eau de pluie à des fins sanitaires grèvent de manière non négligeables les financements octroyés par le plan Nollel dans le cadre de ce projet pouvant mettre à mal la réalisation du projet.

La nette amélioration que le projet apporte à l'environnement de l'intérieur d'îlot justifie la demande de dérogation à l'imposition de la toiture verte et au système de récupération d'eau de pluie.

Le projet prévoit néanmoins la mise en place d'une citerne d'eau pluviale dont la contenance est calculée conformément au RRU qui pourrait à terme être utilisé pour l'alimentation :

- Des W.C. et urinoirs.
- Des robinets pour le puisage de l'eau de nettoyage et d'arrosage.

