

## Note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme

### Contexte du projet

Le manque de places dans les écoles, et plus particulièrement à Bruxelles n'est un secret pour personne. La Commune d'Evere n'y déroge pas et ce projet d'extension de l'école Everheide fait partie des diverses solutions en cours ou à venir mises en place par Evere pour remédier à ce problème.

Notre projet répond plus particulièrement au manque de place dans l'enseignement fondamental néerlandophone (il n'existe qu'une seule école Communale de ce type à Evere). Cette école, Everheide, accueille près de 300 élèves et fait face à une infrastructure insuffisante par rapport à ses besoins actuels :

- Un hall d'entrée a été reconverti en classe maternelle
- Le réfectoire a été réduit afin d'aménager une classe maternelle supplémentaire
- La taille du réfectoire est insuffisante, la majeure partie des élèves doivent manger en classe.
- ...

L'extension d'Everheide permet d'augmenter la capacité de l'école et de répondre ainsi au manque de place au niveau communal tout en solutionnant le manque actuel de l'école en termes de locaux spécifiques. De cette manière, chaque niveau d'enseignement (primaire et maternel) à Everheide pourra être composé de minimum 2 classes. L'école disposera d'un réfectoire plus spacieux et d'une salle polyvalente supplémentaire.

La parcelle choisie pour réaliser cette extension se situe à l'angle des rues Pierre Mattheussens et Pierre van Obberghen.

Cette parcelle offre plusieurs avantages :

- une connexion piétonne existe en intérieur d'îlot avec les bâtiments actuels d'Everheide
- elle est et a toujours accueilli une fonction scolaire. Actuellement, les bâtiments n'accueillent plus de classes, mais des asbl qui y organisent leurs activités artistiques, culturelles et sociales. Everheide utilise la cour lors des récréations.
- Elle s'ouvre sur un autre côté de l'îlot permettant d'aménager une seconde entrée et de multiplier ainsi les possibilités d'occupation du bâtiment par des activités parascolaires, etc...

L'ensemble de l'enseignement maternel, ainsi que les classes de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> primaire resteront dans l'implantation existante. L'extension accueillera donc les élèves les plus grands, de la 3<sup>ème</sup> à la 6<sup>ème</sup> primaire.

### Programme

Le projet consiste à construire une extension de l'école Everheide dont l'entrée actuelle se situe rue du Moulin à vent. Une connexion piétonne existe en intérieur d'îlot vers la parcelle où se situera la future construction et qui s'ouvre sur les rues Pierre Mattheussens et Pierre van Obberghen.

L'extension comprendra :

- 10 classes de maximum 25 élèves
- 1 salle de cours philosophiques
- 1 salle des professeurs
- 1 réfectoire de 200 places et la cuisine (filière froide, équipement type domestique)
- 1 salle polyvalente
- Des locaux techniques et de rangement situés en cave
- Des sanitaires logiquement répartis dans le bâtiment

Les aménagements extérieurs comprendront une cour de récréation et un préau, ainsi qu'un espace de parking vélos.

L'aménagement de la connexion piétonne vers l'implantation actuelle fait partie du projet et permet de rendre celle-ci accessible aux PMR, puisqu'actuellement elle est interrompue par un nombre important de marches d'escalier.

Il n'y a pas d'emplacements de parking pour voitures prévus sur la parcelle.

### Attitude par rapport au bâtiment existant

L'inconvénient majeur de cette parcelle réside dans le fait qu'elle est déjà construite et que les activités qui sont accueillies dans le bâtiment devront être organisées ailleurs, au minimum le temps du chantier.

La question du maintien ou non du bâtiment existant s'est alors posée. L'administration communale a alors étudié l'état et la situation de ce bâtiment. Celui-ci présente les problèmes suivants :

- Il ne satisfait pas aux normes énergétiques en vigueur. Aucune paroi n'est isolée.
- Il n'est pas conforme aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Il ne répond pas aux normes de base relatives à la sécurité incendie.
- L'échappée au niveau des paliers est insuffisante (erreur de conception initiale)
- Il ne dispose que d'une seule façade permettant l'éclairage naturel des locaux
- L'isolation acoustique entre locaux et la qualité acoustique de chacun d'eux est médiocre.
- L'installation électrique n'est plus conforme au RGIE
- La hauteur des plafonds (4,6m) représente une perte de volume importante
- Il n'existe pas de sanitaires à l'intérieur du bâtiment (un seul WC dans tout le bâtiment)
- Il n'existe aucun dispositif naturel ou mécanique pour garantir la ventilation hygiénique des locaux

Sans prendre en compte l'adaptation du bâtiment au programme décrit ci-dessus et nécessaire pour répondre aux besoins de la population et d'Everheide, la résolution de ces différents inconvénients nécessite des travaux de grande ampleur et coûteux, où la faisabilité technique serait même incertaine.

Néanmoins, dans le but de n'écarter aucune solution de manière hâtive, toutes les options maintenant le bâtiment existant ont été étudiées par l'administration communale :

#### 1/ transformation du bâtiment existant avec rehausse de celui-ci

L'hypothèse est de conserver le bâtiment existant et de maintenir son propre style architectural en réalisant une rehausse de celui-ci pour accueillir l'ensemble du programme. Cette grande hauteur est difficile à intégrer urbanistiquement. Comme les deux étages existants présentent une importante hauteur sous plafond, cette option nous amène à entrer dans la catégorie « bâtiment élevés » au sens des normes de base en matière d'incendie. Cet aspect représente une contrainte technique et budgétaire importante.

De plus, le projet serait réparti sur de multiples niveaux, ce qui est contraire aux recommandations de AGION (Agentschap voor infrastructuur in het onderwijs) pour la conception d'écoles maternelles et primaires.

La conception même du bâtiment serait toujours conditionnée par le fait que le bâtiment ne disposera toujours que d'une seule façade permettant d'éclairer naturellement les locaux.

Les investissements nécessaires pour aménager le bâtiment existant tant du point de vue technique que pour l'adaptation aux besoins actuels restent lourds et la rencontre des exigences énergétiques actuelles pour la partie existante du bâtiment est utopique.

Par rapport au programme défini par l'administration communale, cette option ne permet d'obtenir que des classes de quarante mètre carré, ce qui est insuffisant au regard des normes AGION en vigueur et du nombre d'élèves que l'on doit accueillir par local. Il est en plus difficile de disposer d'un réfectoire, d'un local des profs, d'une salle polyvalente, etc... pourtant nécessaires à l'école.

Et enfin, la communication avec l'école existante reste difficile puisqu'il faut obligatoirement traverser le bâtiment.

#### 2/ transformation du bâtiment existant à l'intérieur du volume existant

Dans le volume existant, on rationalise l'espace en réduisant les hauteurs sous plafond.

Même si le bâtiment est maintenu, sa seule façade permettant d'éclairer les locaux doit subir des transformations pour s'adapter à ces modifications de niveaux de plancher.

Le manque d'équipements sanitaires doit aussi être solutionné à l'intérieur de l'enveloppe existante, qui ne pourra dès lors pas contenir tout le programme défini par l'administration communale.

Les investissements pour aménager le bâtiment existant tant du point de vue technique que pour l'adaptation aux besoins actuels seront donc très lourds sans pouvoir répondre à l'ensemble des besoins d'Everheide et des futurs élèves supplémentaires. A ces limites s'ajoute la difficulté technique d'atteindre les exigences énergétiques actuelles.

Et enfin, comme pour l'option 1, la communication avec l'école existante reste difficile puisqu'il faut toujours obligatoirement traverser le bâtiment.

### 3/ transformation du bâtiment existant et réalisation d'une nouvelle construction le long de la cour

Les inconvénients du bâtiment existant détaillés plus haut restent les mêmes.

La réalisation d'une partie neuve en complémentaire permettrait d'accueillir le programme ne pouvant être contenu dans le bâtiment existant. Si cette solution permet de répondre au programme et d'offrir les surfaces et le nombre requis aux besoins d'Everheide et des futurs élèves supplémentaires, elle nécessite le réaménagement complet des abords et de la cour de récréation qui sera substantiellement plus petite que la cour actuelle. Or, la surface de la cour est une donnée fonctionnelle aussi importante que les surfaces des classes et autres locaux intérieurs.

De plus, à moins que la surface de cette nouvelle construction ne soit inférieure à 230m<sup>2</sup>, cette solution ne permettra pas de respecter le PPAS n°15 qui limite à 50% l'emprise au sol des bâtiments dans la zone pour la construction d'un groupe scolaire.

Cette solution n'améliore pas non plus la liaison avec l'école existante qui traverse toujours le bâtiment.

Suivant les éléments décrits ci-dessus, la seule option envisageable est bien celle qui a été retenue, à savoir, la démolition du bâtiment existant et la réalisation d'une nouvelle construction sur la parcelle située à l'angle des rues Pierre Mattheussens et Pierre van Obberghen.

Cette option permet de garantir l'obtention d'un bâtiment conforme à tous les règlements en vigueur (PPAS, AGION, PEB, SIAMU, PMR,...) tout en respectant le programme établi par l'administration communale et nécessaire pour répondre aux besoins des élèves d'Everheide et de la Région en termes de places disponibles dans les écoles.

En outre, le parti architectural pris pour la conception du bâtiment permet de mieux protéger le voisinage contre le bruit de la cour de récréation par rapport à la situation actuelle.

#### Parti architectural et organisation des fonctions

L'ambition de l'administration communale par rapport à l'extension d'Everheide se traduit dans un programme à la fois très précis, mais qui traduit également une volonté d'ouverture au quartier et de polyvalence des locaux permettant leur usage au-delà de la sphère purement scolaire.

La parcelle concernée est intéressante par son positionnement à l'angle d'un îlot urbain, au cœur d'un quartier résidentiel. Cette position privilégiée est idéale pour le développement de l'équipement collectif souhaité et son ouverture aux habitants.

Le challenge à relever pour ce projet est de libérer la plus grande surface possible de la parcelle afin d'offrir une grande cour de récréation tout en concevant des locaux spacieux et adaptés à chaque fonction.

Les classes prennent place naturellement au Nord et aux étages afin de favoriser la concentration des élèves et bénéficier d'un éclairage naturel neutre et généreux sans risque d'éblouissement. Le contact de ces lieux d'apprentissage avec la cour de récréation est limité pour éviter les distractions et les nuisances liées aux activités bruyantes qui s'y dérouleraient.

Le réfectoire prend place au rez-de-chaussée, et est totalement ouvert sur la cour. C'est lui qui va recevoir, sur de courtes périodes, jusqu'à 200 élèves, tant de cette nouvelle implantation, que de

l'école Everheide déjà existante. Il jouit d'un apport de lumière naturelle de qualité et ce sur les 2 façades.

La salle polyvalente se trouve au centre du projet et s'ouvre sur la cour tout en étant connectée au quartier puisque les activités qu'elle abrite se dévoilent dans l'espace public grâce au bow-window coloré. Elle bénéficie en outre d'un espace extérieur couvert, distinct de la cour de récréation.



La séparation claire des locaux de cours par rapport à la salle polyvalente et au réfectoire facilite l'usage simultané de ceux-ci sans nuisances pour les élèves qui sont en classe.

La salle des professeurs, à la fois au centre du bâtiment (étage intermédiaire) mais en bout de couloir est facilement accessible et identifiable tout en préservant la tranquillité des enseignants. La situation de ce local leur permet de voir la cour, mais la distance leur garantit une bonne intimité et le calme requis pour leur travail ou les réunions qui s'y déroulent.

La salle de cours philosophiques bénéficie de la même qualité lumineuse et spatiale que les autres locaux de cours. Néanmoins, s'agissant de cours particuliers, plus susceptibles de s'effectuer en groupes ou en ateliers, il jouit d'un positionnement particulier dans le bâtiment et d'une forme plus libre.

Enfin, une circulation efficace mais spacieuse et lumineuse réalise la transition entre les espaces de récréation, de réunion, de restauration et d'apprentissage. Judicieusement dimensionnée par rapport au flux qu'elle doit drainer elle offre des dilatations et arrêts bienvenus pour les rencontres, l'attente des élèves, un coin lecture, un vestiaire, le repos... La circulation sert également d'espace tampon entre la cour de récréation potentiellement bruyante et les locaux de cours. Son ouverture en façade permet également d'ouvrir, sans nuisance ou problème de sécurité, l'école sur le quartier.

Cette répartition des fonctions garantit le calme et la concentration des espaces d'apprentissage, situés aux étages et ouverts sur les rues calmes et résidentielles tout en bénéficiant d'un bon

éclairage naturel ; tandis que les fonctions communes et récréatives s'ouvrent de manière adaptée tant côté cour, que côté rue.



L'entrée principale de cette (extension d') école jouxte naturellement la conciergerie. Les entrées et sorties sont ainsi canalisées et peuvent être surveillées. L'élève est déposé par son parent directement dans la cour ou le préau. Depuis celle-ci, accompagné de son professeur, il ira jusqu'à sa classe en empruntant le noyau principal de circulation. Depuis cette entrée, on atteint également rapidement et aisément l'implantation principale d'Everheide, sans traverser ni la cour, ni tout autre espace de jeu de ce nouvel ensemble.

L'école est ouverte à TOUS en intégrant dès maintenant les personnes à mobilité réduite dans la conception.

Ainsi, l'ensemble du rez-de-chaussée, malgré les dénivelés à reprendre vu la déclivité des rues, est accessible aux PMR. La connexion avec Everheide, actuellement interrompue par un escalier, devient aussi accessible à tous grâce à l'aménagement d'une rampe conforme depuis la rue Mattheussens, ce qui facilitera le fonctionnement quotidien de l'école. Grâce à l'ascenseur, des dégagements et des largeurs de porte suffisants, l'entièreté de l'école est accessible aux PMR.

L'implantation du projet à front de voirie permet de libérer l'intérieur de l'îlot au bénéfice de la cour de récréation. Celle-ci s'étend alors sur une surface importante et profite d'un ensoleillement généreux, tout au long de la journée. Cette implantation bénéficie également aux voisins qui subissent actuellement l'ombrage important du bâtiment existant ou l'inconvénient d'un mur mitoyen d'une hauteur démesurée.

La fermeture de l'îlot urbain découle du bon positionnement des diverses fonctions reprises plus haut, et traduit notre volonté architecturale et urbanistique de refermer l'îlot urbain pour en préserver l'intimité et la sécurité.

Néanmoins, s'agissant d'un équipement collectif, une certaine perméabilité par rapport à l'espace public est souhaitée et nécessaire afin de connecter l'école au quartier. La fonction particulière abritée par le bâtiment doit être lisible au travers du projet et depuis l'espace public tout en préservant la tranquillité des riverains et la discrétion nécessaire au bon déroulement des activités scolaires, sportives et sociales.



Nous garantissons l'intégration urbanistique du projet par une volumétrie respectant les impositions du PPAS et du RRU. L'usage de la brique complète cette démarche tout en proposant un volume résolument contemporain et des percements adaptés au statut particulier du projet et à chacune des fonctions.

La parcelle d'angle est une aubaine en termes de visibilité de l'équipement collectif dans l'espace public. C'est pourquoi nous marquons la spécificité de la fonction par un travail particulier du rez-de-chaussée. La fonction liée à l'enfance est mise en évidence par la couleur et les ouvertures ludiques.

La forme et la couleur de ce niveau accompagnent également enfants, parents, enseignants et visiteurs jusqu'à l'entrée de l'école.

Enfin, les fonctions situées au rez-de-chaussée permettent une ouverture de l'école sur le quartier afin qu'une réelle connexion existe entre l'espace public et l'espace collectif. Evidemment, celle-ci doit être habilement dosée afin que le dialogue ne devienne pas nuisance.

Ainsi, la cour est visible depuis la rue, mais le préau vient au premier plan. Le réfectoire est ouvert côté rue, mais de manière moins généreuse que du côté cour. La circulation intérieure est visible depuis l'espace public, mais uniquement aux étages...

Notre projet traduit un équilibre important à trouver entre la sécurité des enfants : la fermeture nécessaire du site pendant les heures de cours, tout en gardant une visibilité depuis le quartier sur les espaces de jeu ou le réfectoire ; et l'ouverture de l'école sur le quartier afin de susciter le dialogue entre élèves, enseignants et habitants du quartier.

L'école s'ouvre au quartier également par la mise à disposition d'espaces extérieurs, de la salle polyvalente et du réfectoire. Ceux-ci sont facilement accessibles sans intrusion dans les espaces d'apprentissage (dont l'accès peut être fermé), grâce à la position adéquate des entrées et la gestion efficace des circulations.

Une entrée aménagée directement depuis l'espace public permet même, si nécessaire, d'éviter que ces utilisateurs ne traversent ou n'aient accès à la cour de récréation.



De plus, l'organisation générale de l'école permet la tenue de plusieurs activités distinctes et indépendantes dans ces divers espaces. La salle polyvalente peut accueillir une exposition et bénéficier de la terrasse, pendant que le repas de fin d'année a lieu dans le réfectoire qui s'ouvre sur la cour.

L'accès à la salle polyvalente et au réfectoire pouvant être totalement séparé de la cour, il pourrait même s'y dérouler une 3ème activité (des cours d'escalade, par exemple), sans que cela ne gêne.

Il est également envisageable, de donner accès uniquement à la cour de l'école (comme c'est le cas actuellement), sans donner accès au bâtiment.

C'est grâce à cette polyvalence des espaces et l'ouverture possible du bâtiment à diverses activités de la commune, du quartier et des habitants que le projet maintient le lien social avec les riverains.

La nouvelle école deviendra, comme l'est actuellement le bâtiment voué à être démolie un lieu de vie du quartier Stuckens/Haecht, un poumon éducatif, culturel et récréatif.

L'entrée de l'école, outre les nombreux avantages de sa position déjà mentionnés plus haut, souligne la liaison avec les bâtiments existants d'Everheide. Cette connexion entre les deux implantations ne contraint pas le fonctionnement intrinsèque de l'extension. On longe la cour de récréation, on ne la traverse pas.

Ainsi, les élèves de la rue Mattheussens se rendront aisément à la salle de gymnastique ou à la bibliothèque située dans le bâtiment d'origine, tandis que les élèves de la rue du Moulin à vent rallieront rapidement le réfectoire situé dans le nouveau bâtiment, directement par la cour de récréation. Le professeur de gymnastique pourra profiter du mur d'escalade prévu dans la cour afin d'enseigner cette discipline à ses élèves.

#### Gestion des flux et mobilité

Etant donné que l'extension de l'école permettra d'accueillir au maximum 250 élèves supplémentaires, l'impact sur la mobilité du quartier est réel. Cela consiste pratiquement à doubler les trajets école/maison par rapport à la situation existante.

En extrapolant les données du plan de déplacement scolaire 2016-2017 établi par Everheide, 48% de ces trajets seront effectués en voiture, le solde est réalisé à pied ou à vélo. Les points critiques sont néanmoins limités aux heures de pointe : 8h00-8h30 et 15h-15h30.

L'extension s'ouvrant rue Mattheussens, à l'opposé de l'entrée actuelle de l'école, cela permet de répartir le trafic concentré aux heures de pointe en deux endroits. Ainsi, la situation mentionnée plus haut, au niveau du carrefour Moulin à vent/van Perck restera grosso modo identique à la

situation actuelle tandis que les mêmes déplacements et mouvements devront être gérés au niveau de la rue Mattheussens.

Dans le but de poursuivre la sensibilisation des parents et élèves à l'utilisation des modes de transport doux, nous mettons en place divers dispositifs et aménagements.

Les cheminements piétons seront sécurisés, pendant les heures de pointe, par la présence d'un gardien de la paix au niveau du carrefour Mattheussens/van Obberghen, comme c'est le cas actuellement au carrefour Moulin à vent/van Perck.

Les cheminements PMR seront améliorés par l'abaissement des bordures au niveau des passages pour piétons et la pose de dalles podotactiles devant ceux-ci. Au niveau de la parcelle, l'aménagement de rampes en béton conformes au RRU permet de réaliser une liaison PMR entre l'extension et la cour arrière de l'implantation actuelle.

Les déplacements cyclistes seront encouragés grâce à la possibilité pour les parents de stationner leur vélo le long de la grille du préau pendant qu'ils accompagnent leur enfant jusqu'au parking spécifiquement aménagé pour eux dans l'enceinte de l'école. Ainsi, nous prévoyons :

- 20 places de parking vélos sur la parcelle : Des arceaux seront scellés dans le sol et permettront de déposer et attacher son vélo en toute sécurité  
Actuellement, 21 élèves (soit 8% des 260 élèves) viennent à vélo à l'école. Le parking existant comprend 40 places, nous en offrirons donc 60 au total. Vu la capacité finale de l'école, cela correspond à 12,5% du nombre d'élèves.
- La grille et l'auvent du parking vélos présenteront les barres et équipements nécessaires afin de disposer d'emplacements pour trottinettes également et répondre à un besoin déjà nécessaire dans la situation actuelle.
- 5 vélos adultes pourront stationner le long de la grille du préau pendant que le parent accompagne son enfant jusqu'à l'entrée de l'école. Comme la grille est en retrait par rapport à l'alignement, ces vélos n'empièteront pas sur l'espace public et ne gêneront donc pas le cheminement piéton.

Ces infrastructures pour les cyclistes respecteront toutes les exigences et conseils émis par Bruxelles-environnement dans le cadre de la création d'emplacements de parking vélos. Ces différents aménagements, ajoutés au fait que les enfants proviennent majoritairement du quartier contribueront à maintenir, voire à améliorer encore les statistiques du plan de déplacement d'Everheide.

Afin de gérer et fluidifier le trafic automobile supplémentaire et inévitable pour le dépôt et la reprise des +/- 100 élèves déposés en voiture par leurs parents et qui seront accueillis dans cette extension, nous mettons en place les moyens suivants :

- Création d'un Kiss & Ride le long de la rue Mattheussens. Celui-ci permet de déposer son enfant sans gêner la circulation. Ce dispositif est plus adapté de ce côté qu'à la rue du Moulin à vent. En effet, l'extension étant destinée à accueillir les élèves à partir de la 3<sup>ème</sup> primaire, les parents ne vont plus systématiquement les accompagner jusqu'à l'intérieur de l'école, comme c'est le cas dans l'implantation actuelle.
- La mise à sens unique de la portion de la rue van Obberghen, dans le sens montant uniquement permettra de fluidifier le trafic où le croisement est déjà actuellement compliqué.

L'école sera donc accessible en voiture par la rue van Obberghen tant depuis la chaussée de Haecht, que depuis la rue Edouard Stuckens.

Le Kiss & Ride n'entraîne la suppression que de 4 emplacements de stationnement existant en voirie. L'interdiction d'y stationner serait limitée aux jours de semaine, de 7h à 18h.

Ce dispositif permet également aux quelques livraisons nécessaires au niveau de cette extension de s'effectuer sans gêner la circulation.

Conformément au plan directeur établi par la commune, l'ensemble du quartier est destiné à devenir une zone 30. La pose de coussins berlinois est donc prévue à moyen terme déjà et indépendamment de la réalisation du projet.

### Aménagement des abords

La construction de l'école nécessite l'aménagement du solde non construit de la parcelle en espace extérieur de récréation et donc à priori majoritairement minéral. Contrairement à la situation existante, qui présente une surface 100% imperméable et où aucune végétation n'existe, nous prévoyons, un aménagement plus sensible des abords.

Ainsi, nous prévoyons un revêtement minéral poreux présentant au minimum 5% de perméabilité. Afin d'améliorer la qualité écologique et paysagère du site et de répondre aux conditions du PPAS n°15, nous prévoyons également certaines plantations au niveau de la parcelle, et au niveau du bâtiment :

- Plantation d'arbres : 2 arbres isolés de taille moyenne seront plantés le long du passage reliant les deux implantations. Ceux-ci, en complément du bassin détaillé au point précédent, séparent le sentier de jonction de la cour de récréation proprement dite en apportant un point d'ombrage intéressants pour la protection des enfants en cas de grand soleil.
- Plantation de végétation grimpante le long du mitoyen n°32 rue Van Obberghen : ceci permet, pour la partie non aménagée en mur d'escalade, d'habiller la maçonnerie, d'améliorer le coefficient de biodiversité et l'esthétique du site, tout en réduisant la réverbération du bruit dans la cour.
- Mise en place de végétation grimpante au pied du mur rideau en façade arrière de la rue Mattheussens : aménagée au moyen de bacs situés au premier étage, cette végétation apporte les mêmes avantages que ceux énoncés au point précédent, en plus de contribuer à la gestion des surchauffes à l'intérieur du bâtiment. L'espèce prévue n'est pas encore déterminée, mais il s'agira de plantes à feuilles caduques pour bénéficier des apports solaires en hiver.
- L'aménagement de toitures vertes au niveau du bâtiment principal, mais également au niveau du parking vélos contribue à la gestion des eaux pluviales, et à l'esthétique du site, pour la partie parking à vélos, puisque cette toiture est visible depuis le bâtiment, mais également depuis les habitations voisines, rue Mattheussens.



Ainsi, bien que la surface construite de la parcelle soit plus importante dans la situation projetée qu'actuellement ( 41% =>54%) , le taux d'imperméabilisation de notre projet est meilleur que la situation existante (100% => 70%) ! Voir tableau ci-dessous.

TAUX D'IMPERMEABILISATION DE LA PARCELLE n°403y3 et n° 403x3							
Légendes des matériaux	Coefficient de ruissellement*	Situation existante			Situation projetée		
		surface du matériau (m <sup>2</sup> )	surface imperméabilisée équivalente (m <sup>2</sup> )	imperméabilisation de la parcelle	surface du matériau (m <sup>2</sup> )	surface imperméabilisée équivalente (m <sup>2</sup> )	imperméabilisation de la parcelle
Haies, parterres, gazon	0%	0	0	0%	10	0	0%
Toiture verte	50%	0	0	0%	631,73	316	27%
Toiture normale	100%	461	461	39%	0		
Revêtement minéral poreux							
cour de récréation	95%	0	0	0%	479	455	39%
Dalles béton imperméable							
cour de récréation + connexion	100%	715	715	61%	41	41	3%
entrée piétonne cour	100%	0	0	0%	14	14	1%
<b>Total</b>	-	<b>1176</b>	<b>1176</b>	<b>100%</b>	<b>1176</b>	<b>826</b>	<b>70%</b>

Et enfin, il est intéressant de noter que le jardin de la maison n°32 présente une belle qualité écologique et paysagère par la présence d'une végétation luxuriante et de plusieurs arbres de taille importante. Actuellement, cette végétation ne bénéficie pas du tout aux propriétés voisines et à l'école en particulier, puisque le bâtiment existant lui tourne le dos et l'isole par un mur de 11m de haut.

Outre l'apport d'éclairage naturel dans le jardin voisin, l'arasement de ce mur de clôture à une hauteur de 6m permettra à l'école de profiter aussi de cette végétation puisque la couronne des arbres sera visible.

Nous maintenons néanmoins une hauteur de 6m qui nous paraît raisonnable pour limiter la propagation des bruits d'enfants vers ce jardin ainsi que l'envoi accidentel de ballons et autres jeux dans la propriété voisine.

#### Respect des règlements et normes en vigueur

#### **AGION**

Le projet d'extension dépend du VGC (Vlaamse Gemeenschap Commissie) qui subsidiera la construction. Afin de pouvoir bénéficier de ces subsides, mais aussi et surtout d'assurer le confort des élèves et leur permettre de profiter d'un environnement d'apprentissage agréable, le bâtiment doit rencontrer les normes édictées par AGION (Agentschap voor infrastructuur in het onderwijs). Le projet, objet de la présente demande de permis d'urbanisme répond donc à toutes ces normes, entre autres, en termes de surface de chaque local, équipements sanitaires, etc...

#### **SIAMU**

La conception du bâtiment respecte les normes de base pour les bâtiments bas, catégorie dans laquelle rentre le projet (hauteur <10m). Comme l'imposent ces normes, chaque compartiment situé aux étages est distribué par deux circulations verticales. Celles-ci constituent chacune un compartiment séparé.

Comme le bâtiment est implanté le long de la voirie, la façade avant est facilement accessible par les services de secours.

#### **PRAS**

Les parcelles sur lesquelles s'implante le projet sont reprises en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public. La fonction scolaire existante et projetée correspond donc parfaitement à la situation de droit de ces parcelles.

#### **PPAS n°15**

Le PPAS détermine les affectations de différentes zones de l'îlot défini par la rue du Moulin à vent, la rue Mattheussens, la rue van Obberghen et la rue van Perck. Les parcelles concernées par le projet sont reprises en « zone de construction pour un groupe scolaire ». Les prescriptions particulières applicables à cette zone sont :

- L'occupation du sol, réservée à cette zone, ne pourra dépasser 50%
- Des plantations devront y être aménagées

Le projet respecte ces prescriptions puisque des plantations sont prévues sur la parcelle :

- Végétation grimpante sur le mur mitoyen et devant le mur rideau
- 2 arbres de taille moyenne dans la cour
- Végétalisation des toitures plates

L'occupation du sol (projection sur le plan horizontal de tous les éléments construits fermés) est limitée à 50% de la surface de la zone. Le tableau ci-dessous détaille cette emprise parcelle par parcelle.

N° cadastre		parcelle (m <sup>2</sup> )	surface construite (m <sup>2</sup> )	p%
A403y3	everheide 2	1135	612,52	54%
A403x3	connexion	41	0	0%
A407h2	everheide 1	5400	2500	46%
	<b>totale</b>	<b>6576</b>	<b>3112,52</b>	<b>47%</b>

*N.B : Les espaces couverts-ouverts n'entrant pas en considération dans le calcul de l'occupation du sol.*

## RRU

Malgré le respect des gabarits moyens du quartier, l'implantation du bâtiment respectueuse de l'îlot urbain classique et l'usage de la brique comme matériau principal de parement, le projet nécessite des dérogations au RRU pour certains points liés à la volumétrie :

### Chapitre II – Implantation et gabarit – article 3 implantation

§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.

- ⇒ Le rez-de-chaussée du bâtiment n'est pas construit à l'alignement, mais en retrait au niveau de l'angle de la parcelle et le long de la rue Pierre Mattheussens. S'agissant d'un équipement collectif, la limite entre l'espace public et la parcelle peut être moins abrupte. Par le travail d'interpénétration des espaces, cette nouvelle infrastructure s'intègre dans le quartier grâce à un équilibre trouvé entre visibilité des activités qui s'y déroulent, intimité nécessaire des élèves et protection des riverains par rapport aux éventuelles nuisances sonores générées par certaines activités.

De plus, comme ce retrait n'existe qu'au rez-de-chaussée, il permet de disposer d'une couverture au niveau des entrées du bâtiment.

### Chapitre II – Implantation et gabarit – article 4 profondeur

§ 1. 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.

- ⇒ La profondeur du bâtiment projeté dépasse celle du n°32, rue Pierre van Obberghen. Néanmoins, de la situation particulière actuelle résulte l'existence d'un mur mitoyen très élevé sur toute la longueur de cette limite parcellaire.

Même si notre projet déroge à cet article du RRU, il n'entraîne donc aucun inconvénient pour ce voisin, par rapport à la situation existante. Au contraire, comme nous prévoyons l'arasement de ce mur à 6m (au lieu de +/- 11m actuellement) sur la portion non bâtie de notre parcelle, la situation projetée sera favorable à cette propriété voisine.

### Chapitre II – Implantation et gabarit – article 5 hauteur de la façade avant et article 6 la toiture

§ 1. La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :

- 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse;
- 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.

§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes :

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.

- ⇒ La façade et la toiture du bâtiment projeté dépassent de 78cm la hauteur du bâtiment existant. Il sera plus haut de 303cm par rapport à la corniche du n°32, rue van Obberghen mais restera plus bas de 120cm par rapport au faîte. Notons que la corniche de cette construction voisine est interrompue par un pignon dont le faîte est également plus haut que notre bâtiment, ce qui réduit substantiellement l'impact visuel de cette différence de hauteur entre les deux bâtiments.

Notre construction étant située au nord par rapport à ce voisin, ce dépassement, limité à la profondeur de notre bâtiment, n'engendrera pas d'ombrage supplémentaire sur cette propriété par rapport à la situation existante. En outre, le mur de clôture de la cour sera arasé comme détaillé plus haut. La situation projetée sera donc plus favorable à ce voisin que la situation actuelle.

Au niveau de l'espace public, la hauteur du bâtiment projeté reste dans la moyenne de la hauteur des bâtiments du quartier. (ANNEXES 4 et 5)

### Chapitre III – Rez-de-chaussée, façades – article 10 éléments en saillie sur la façade à rue

§ 1. Les éléments en saillie sur la façade à rue implantés à l'alignement ne peuvent constituer un danger pour les passants, ni une gêne pour les voisins.

Par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillie sur la façade n'excèdent pas 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et un mètre au-delà.

§ 2. L'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux traces avec un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne.

La largeur totale des oriels balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade.

- ⇒ Le bow-window situé rue Mattheussens ressort de 1,40m par rapport à l'alignement de la rue. En effet, le volume supérieur ressort de 1m par rapport à l'alignement et le bow-window déborde encore de 40cm par rapport à cette façade. Néanmoins, la situation et la faible proportion de cet élément dans la façade n'entraînent ni danger, ni gêne pour les passants et les riverains.
- ⇒ Les étages du bâtiment débordent de 1m par rapport à l'alignement, sur 88% de la longueur de la façade de la rue Mattheussens. Néanmoins, vu la continuité du bâtiment et du traitement de la façade de ces étages au niveau de l'angle, ce dépassement est bien inférieur au 2/3 de la totalité des façades à rue du bâtiment.