

Note explicative

1. OBJET DE LA DEMANDE

La demande de permis d'urbanisme a pour objet la construction d'une école fondamentale néerlandophone, d'une extension pour une école fondamentale francophone et d'une salle omnisports (englobant : l'affectation, la rénovation, la construction et la démolition de différents bâtiments ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs publics et collectifs). Ce projet est réalisé pour le compte de la commune de Schaerbeek et est situé au 76, 78-80 Grande rue au Bois, 1030 Schaerbeek.

2. HISTORIQUE DU PROJET

Le projet a pris forme suite à une étude "plan écoles" de la commune de Schaerbeek, montrant un accroissement démographique élevé dans cette zone et une forte demande de nouvelles places scolaires dans le quartier.

Le site possède différentes caractéristiques historiques associées à ses fonctions d'autrefois, principalement industrielle. Aujourd'hui, le bâtiment «Optima», qui fut une usine de pansements et de médicaments, accueille certains locaux scolaires et les locaux de l'asbl OCS.

Notons qu'en 2014, le bâtiment «La Vallée» a fait l'objet de travaux de rénovation des façades (isolation extérieure et châssis) et des toitures (isolation). A la demande du SIAMU, un nouvel escalier de secours a également été construit. Ces travaux ayant été subsidiés par la Fédération Wallonie-Bruxelles, le bâtiment doit rester affecté à l'enseignement francophone.

La parcelle non construite, quant à elle, est aménagée avec des pavillons modulaires et préfabriqués depuis la création de l'école néerlandophone « De Kriek », en 2012.

3. QUATRE BATIMENTS

Le site du 76, 78-80 Grande rue au Bois, que nous appellerons le projet GRAB, est divisé en 4 interventions sur 4 bâtiments:

- **Création de 2 nouvelles ouvertures sur la façade du bâtiment « la Vallée »** : Bâtiment situé en fond de parcelle 517P8, il a été rénové en 2014. Cette demande de permis d'urbanisme ne le concerne que pour la création de deux nouvelles ouvertures sur la façade qui connecteront le bâtiment sportif, appelé « Optima 2 » au bâtiment « la Vallée ». Ce bâtiment accueillera une partie de l'école 10, école fondamentale francophone, installée au 57 de la Grande rue au Bois. 9 classes de 26 élèves (soit 234 élèves) investiront le bâtiment « la vallée » à la rentrée scolaire 2018.

- **Rénovation du bâtiment « Le Chenil »** : Bâtiment situé en fond de parcelle 517S7, il sera rénové afin de permettre à l'école fondamentale néerlandophone « De Kriek » d'utiliser ce bâtiment en tant que réfectoire, sanitaires et salle de psychomotricité.

- **Construction du bâtiment « De Kriek »** : Il sera construit en front de rue afin d'accueillir les 10 classes comprenant 220 élèves, actuellement installées dans les conteneurs sur le même site. L'emprise du nouveau bâtiment occupera les parcelles 517S7, 517R7 et 517P8.

- **Démolition du bâtiment « Optima » en vue de la construction de « Optima 2 »** : Il s'implantera à la place de l'usine Optima en front de rue, sur la parcelle 517P8, qui sera démolie pour construire « Optima 2 »

4. IMPLANTATION ET ENSOLEILLEMENT

Le projet s'implante de manière à créer le moins de nuisances pour les bâtiments résidentiels mitoyen. En effet, le bâtiment « De Kriek » respecte le gabarit et la profondeur du bâtiment mitoyen (Grande rue au Bois, 66).

Le bâtiment « Optima 2 » s'implante contre la façade aveugle mitoyenne (Grande rue au Bois, 82) et la forme du préau reprend la forme du mur mitoyen existant afin de ne pas changer la situation d'ensoleillement voisine.

Ce choix d'implantation compacte et respectueux des bâtiments mitoyens a été guidé par la volonté de créer le maximum d'espace extérieur en pleine terre en cœur de parcelle afin de satisfaire les besoins en cours de récréation des écoles.

Aussi, la compacité des bâtiments permet de minimiser les surfaces d'ombres sur le site et sur les parcelles mitoyennes. Une étude d'ensoleillement a été réalisée afin de vérifier que l'impact des nouvelles constructions soit minimal. (voir Rapport d'incidence -Annexe 3)

5. CŒUR D'ÎLOT VEGETAL

La compacité des nouveaux bâtiments, De Kriek et Optima 2, a pour objectif de conserver le maximum de grands arbres présents aujourd'hui (essentiellement dans la cour de récréation néerlandophone). De plus, de nouveaux arbres sont plantés dans la cour de récréation francophone. En effet, si le front de rue et la fond de parcelle sont densément bâtis, le cœur d'îlot se veut le plus végétal et perméable possible. La végétation et la perméabilité des sols en cœur d'îlot permet au projet de répondre aux enjeux environnementaux, tout en minimisant l'impact acoustique des cours de récréation.

6. MINIMISER LES NUISANCES SONORES LIEES AUX COURS DE RECREATION

Les 4 cours de récréation extérieures ont été conçues afin de minimiser les nuisances sonores pendant les heures de récréation.

Les cours de récréation utilisent certains éléments afin de limiter les nuisances sonores :

Concernant les cours de récréation francophones :

- Au rez-de-chaussée, un arbre est maintenu et 3 nouveaux sont plantés.

- La cour de récréation sur le toit est protégée par un préau qui suit la forme du mur mitoyen existant.

Concernant les cours de récréation néerlandophones :

- Au rez-de-chaussée, la cour de récréation se situe au même endroit que celle existante. Des arbres sont maintenus et une protection sera mis en place au niveau du mitoyen afin de protéger toute nuisance.

- La cour de récréation sur le toit de l'école prévoit un mur latéral de 2m de hauteur. La partie basse est maçonnée (jusqu'à 1,10m), puis implémente des parois vitrées et enfin est achevée par une casquette. Aussi, un préau est prévu dont la sous-face sera utilisée comme absorbant phonique.

7. DEMOLIR L'USINE « OPTIMA » EN VUE DE LA CONSTRUCTION D' « OPTIMA 2 »

Nous avons fait le choix, dès le concours, de démolir le bâtiment industriel « Optima » présent sur la parcelle 517P8. Il s'agit d'une ancienne usine de production de pansements et médicaments de l'entreprise Optima construite en 1902. En analysant le gabarit du bâtiment, la structure et son état, il fut alors impossible d'y intégrer le programme sportif souhaité par le maître de l'ouvrage. Aussi, en analysant l'état du bâtiment actuel, nous nous sommes rendu compte que la plupart des éléments architecturaux intéressants (notamment en façade sur rue) ont été petit à petit éliminés et que le bâtiment ne présentait plus de qualité architecturale particulière. Une étude historique et patrimoniale a été réalisée par un bureau externe afin de confirmer ou non notre choix. (Voir annexe)

8. BATIMENT SPORTIF / OPTIMA 2 : UTILISATION PARTAGEE ET INDEPENDANTE

Le bâtiment « Optima 2 » a été conçu de manière à ce que les différents usagers puissent utiliser la salle omnisport et la salle de gymnastique/polyvalente de manière indépendante.

Salle omnisport

La salle omnisport est partagée par les deux écoles (De Kriek et Ecole 10) et est conçue de manière à pouvoir recevoir des entraînements sportifs extérieurs. En effet, la salle est équipée afin de recevoir des compétitions de volley-ball en division d'honneur. Aussi, elle est équipée afin de pouvoir pratiquer la gymnastique, du mini-foot et mini-hand et du mini-basket.

Salle de gymnastique / Salle polyvalente

La salle de gymnastique est conçue pour être utilisée par l'école francophone en complément de la salle omnisport. Elle est équipée de manière à pouvoir pratiquer la gymnastique (corde et échelle sur rail, bôme et barre fixe, espalier). Aussi, il est prévu que cette salle puisse aussi servir de salle polyvalente de quartier.

9. OCS : PRESENCE SUR RUE

L'asbl «OCS» organise des stages de vacances et activités parascolaires pour les enfants schaarberkois de la première à la sixième. Actuellement, elle occupe des locaux dans le bâtiment « Optima ». Le projet prévoit de conserver cette présence sur la Grande rue au Bois, essentielle au fonctionnement de l'asbl, en l'implantant dans le bâtiment « Optima 2 » avec deux niveaux de façades sur rue.

10. INTEGRATION SUR RUE ET CREATION D'ESPACE PUBLIC

Cette portion de la Grande rue au Bois est dominée par des façades anciennes homogènes comprenant des motifs de briques et des éléments architecturaux typiques des quartiers schaarbekois. Le nouveau bâtiment tend à s'intégrer dans ce système en favorisant la simplicité et la verticalité pour la typologie de fenêtres et le choix des matériaux. La verticalité des maisons de maîtres est reprise par le rythme des façades de « Optima 2 » et l'école « De Kriek ».

Les bâtiments « De Kriek » et « Optima 2 » s'implantent

en front de rue. Ils poursuivent l'alignement des bâtiments mitoyens. L'école « De Kriek » s'implante en recul par rapport à l'alignement sur rue afin de créer une placette qui sera la zone d'accueil et de rencontre des usagers de tout le site (usagers de l'école néerlandophone, de l'école francophone, de la salle omnisport et de la salle polyvalente...)

Le choix de s'implanter avec un recul par rapport à l'alignement sur rue rappelle l'implantation des bâtiments sur rue entre les 49 et le 83 de la Grande Rue au Bois. Ce choix nécessite une dérogation au Titre I article 3 concernant l'implantation.

11. CHOIX DES MATERIAUX : OPTIMA 2 + DE KRIEK

Grâce à l'utilisation de la brique, la peau extérieure des 2 nouveaux bâtiments offre une bonne performance acoustique, thermique et dispose d'un potentiel de recyclage très élevé (matériel inerte).

Les toitures terrasses sont de type «toiture chaude», l'isolation est donc protégée par l'étanchéité. Ces terrasses sont revêtues de dalles minérales. Les châssis sont en bois. La couverture des toitures en pente est en zinc couleur Quartz.

12. RENOVATION DU CHENIL

La volonté de mettre en valeur le caractère industriel et atypique des façades du chenil a guidé les choix de conception. En effet, le bâtiment est isolé par l'intérieur, ce qui permet de conserver les briques existantes et le squelette de béton apparent.

De nouvelles ouvertures en rez-de-chaussée sont créées entre la structure de béton et accentuent le rythme existant de la structure.

A l'arrière du bâtiment, une fine extension de 48m² est ajoutée sous l'emprise de la casquette existante (d'une profondeur de 1,50m). La peau de cette extension sera réalisée en bardage bois ajouré.

13. DEROGATION RRU

Le présent projet répond aux normes du RRU, cependant le projet justifie certaines dérogations pour une meilleure exploitation de la parcelle :

Titre I, article 3 : Implantation §1

La façade du bâtiment « De Kriek » ne s'implante pas à l'alignement sur rue sur sa totalité. Afin de ne pas créer de façade pignon aveugle, il s'implante à l'alignement du bâtiment mitoyen (n°66) puis se recule de quelques mètres (entre 2,80m et 5,00m) afin de libérer un espace public. Il s'agit d'une placette permettant l'accès aux différents bâtiments. Cette implantation rappelle le recul opéré par les bâtiments sur l'autre côté de la Grande Rue au Bois (entre le n°49 et le n°83).

Titre I, article 4 : Profondeur §1.1

La rénovation du bâtiment « le Chenil » se caractérise par une extension en partie arrière de 48m² sous l'emprise de la casquette existante d'une profondeur de 1,50m. Or, cette l'implantation de l'extension dépasse la profondeur autorisée des ¾ de la profondeur totale de la parcelle.

14. CHANGEMENT D'AFFECTATION DU PRAS

Les parcelles 517R7 et 517S7 sont actuellement en zone d'habitation dans le PRAS. La présente demande doit régulariser la situation de ces parcelles et les considérer comme zone d'équipement collectif.

15. VISITE SIAMU

Le projet a été présenté trois fois au SIAMU. L'officier traitant le dossier est Jean-Marie LEDEGHEN (02 208 84 52- jeanmarie.ledeghen@firebru.brussels)

ACCES des camions pompiers vers les bâtiments en fond de parcelle

Etant donné que les bâtiments La Vallée + Le Chenil, situé en fond de parcelle sont considérés comme « Bâtiment bas », une voie carrossable (pente max 6%, 13T/essieu minimum) large de 4m minimum (4m de hauteur minimum) est à prévoir. Les véhicules pompiers sortiront en marche arrière.

CHENIL – Bâtiment bas

- Prévoir une porte EI30 entre l'escalier -1 et 0
- Un seul escalier est nécessaire pour relier la cave au 0 car la cave sera utilisée par des locaux techniques
- Prévoir un SAS pour l'ascenseur au R+1. Possibilité de remplacer le SAS par une porte EI30.
- Prévoir un système de springlage dans le local poubelle.

SPORTZAAL – Bâtiment bas

- Le SAS menant à l'ascenseur côté ASBL peut ne pas être d'application étant donné que ce compartiment est le niveau d'évacuation. (niveau de la rue)
- Le SAS de l'ascenseur côté salle de sport au rdc est-il obligatoire si l'on suit ce principe ?

DE KRIEK – Bâtiment moyen

- Le SAS de l'ascenseur au RDC est obligatoire. Possibilité de remplacer le SAS par une porte EI30.
 - Au niveau de l'entrée depuis la rue et la sortie vers la cour de récréation, le projet implémente des ouvertures entre niveaux. Ces « cheminées » seront donc 1 compartiment sur les 3 niveaux. Les portes, fenêtres devront être EI30 et les parois EI60.
 - Les espaces communs à toutes les classes du RDC doivent être un compartiment séparé puisqu'il sont dans le chemin d'évacuation. Possibilité de fermer par des portes EI30 la zone centrale afin de ne pas avoir trop de dispositif EI en rdc. (voir 4.4.3 de la norme)
- Peut-on considérer que l'évacuation se fait par la cour ? (Et donc plus de nécessité de compartimenter les espaces communs du RDC ?)

De manière générale :

- Prévoir des exutoires de fumée en partie haute de chaque cage d'escalier.
- Prévoir au minimum un isolant non combustible sur un bandeau de 1m de large, tous les deux niveaux et qui séparent deux compartiments s'ils sont sur un même niveau.
- Prévoir 1m de distance entre deux fenêtres de niveaux

différents.

- La largeur utile des évacuations est à définir en fonction de la formule : (voir p32 normes)
 $\text{largeur} = \text{nb de personnes max} \times a$ ($a=0,01\text{m}$ pour les chemins et portes, $a=0,0125\text{m}$ pour les escaliers descendant vers le niveau d'évacuation, $a=0,2\text{m}$ pour les escaliers montant vers le niveau d'évacuation)

Date: 15/12/2017

Signature architecte,



Julien Tregarot
pour l'association momentanée
JAVA + Geurst & Schulze