

NOTE EXPLICATIVE RELATIVE À LA DEMANDE DU PERMIS D'URBANISME  
du 20 décembre 2016  
ayant pour objet

**La RENOVATION de 8 SALLES de CLASSE  
&  
La CONSTRUCTION de 8 SALLES de CLASSE**

PORTANT SUR UN ENSEMBLE DE BIENS, SIS, PRINCIPALEMENT RUE JULES DEBECKER 71-75  
A KOEKELBERG (Cadastrés : 2<sup>o</sup> division, sections : L, n° 116G3, B, n° 113L2, & 131N)

**a) Démolition & Construction des 51 et 53 rue de Ganshoren**

Seront construits :

une cage d'escalier intérieure qui permettra de relier le bâtiment à rénover n° 55/57 avec le bâtiment à construire ;  
huit salles de classe (Rez plus trois niveaux) ;  
un escalier de secours extérieur.

- Pour le bâtiment du n° 51, il est demandé une **dérogation** conformément aux articles 4 (*profondeur*) et 6 (*hauteur*) du Titre Ier du RRU concernant le mur mitoyen du n° 49 de la même rue.

**La rehausse** a une valeur supérieure à 3m :

**Motivation de la dérogation :**

Le mur mitoyen actuel a une hauteur de 11,56m du sol/rue au faite du toit.

Le faite du toit du nouveau bâtiment au n° 51 est **4,41m** plus haut.

Le bâtiment mitoyen du n° 55/57 appartenant déjà à l'Institut des Ursulines a une hauteur de 18,51 au faite. C'est le bâtiment le plus élevé de la rue.

Le bâtiment du n°51 est de ce fait en proportion avec les autres bâtiments de la rue.

La différence entre ces deux bâtiments est de 2,24m.

La **profondeur** du nouveau bâtiment a 2,39m de plus que celle du bâtiment à démolir (9,85m) et ne donne donc pas lieu à dérogation.

Ces transformations n'ont pas de conséquences nuisibles (vue et ensoleillement) pour le voisin puisque qu'étant au niveau d'un passage recouvert pour entrer dans son îlot.

- Pour le bâtiment du n° 53, il est demandé une dérogation de modification de **destination** (*prescription générale n°0.12 du PRAS alinéa 4 : « permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public »*).  
En effet, ce bâtiment, aujourd'hui une maison unifamiliale, sera démoli et reconstruit en bâtiment scolaire comprenant une cage d'escalier et 8 salles de classe.

**Motivation de la dérogation :**

La construction de ce nouveau bâtiment se justifie ainsi :

L'Institut dispose d'un local au n°51 qui sert actuellement de classe de dessin et d'une petite maison récemment acquise au n°53.

Ces nouveaux locaux permettront de passer de 23 classes à 27 pour répondre à l'offre de formation supplémentaire pour les arts circassiens.

La capacité de l'Institut passera de 426 à 478 élèves, soit 52 de plus.

La taille des cours de récréation actuelles ne pouvant pas accepter plus d'élèves.

**b) La rénovation complète du bâtiment de la rue Ganshoren n° 55/57 :**

- Ce bâtiment comprend 8 salles de classe à rénover entièrement.

**Motivation**

Ce bâtiment a été réaménagé il y a plus de 25 ans pour y accueillir 7 classes.

Il a mal vieilli et se trouve dans un état de délabrement avancé.

Les normes d'hygiène et de sécurité ne sont plus respectées.

L'Institut a déjà reçu un accord de principe de la fédération Wallonie Bruxelles pour figurer dans les programmes PPT.

La nouvelle cage d'escalier intérieure et l'escalier de secours extérieur permettront d'améliorer l'accessibilité et l'évacuation des locaux.

**c) La rénovation de l'actuel préau et de la cour basse**

- Le préau sera démoli et reconstruit pour faire un ensemble cohérent avec l'escalier de secours.  
Le sol de la cour sera rabaissé pour être au niveau du rez-de-chaussée des bâtiments de la rue Ganshoren n° 51 & 53.

**Motivation**

La cour basse est en mauvais état, et le mur de soutènement de la cour haute menace de s'effondrer.

L'auvent menace de s'écrouler.

La sécurité des élèves est en jeu.

**d) Démolition d'une extension d'un bâtiment, rue Debecker n° 71/75.**

- Le local existant (une salle de classe) en très mauvais état, sortant du volume de ce bâtiment sera démoli et reconstruit pour accueillir des nouveaux sanitaires.  
La toiture de cette extension sera végétalisée (substrats).

**Motivation**

Le mur actuel a une hauteur de 4,69m par rapport à la rue

La **rehausse** d'1,27m de ce mur mitoyen au n° 57/59 de la rue de Ganshoren est nécessaire pour des raisons esthétiques afin de s'aligner à la toiture plate des sanitaires.

Pour ce mur, il n'est pas demandé de *dérogation conformément aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre Ier du RRU*. En effet, la rehausse a une valeur inférieure à 3m :

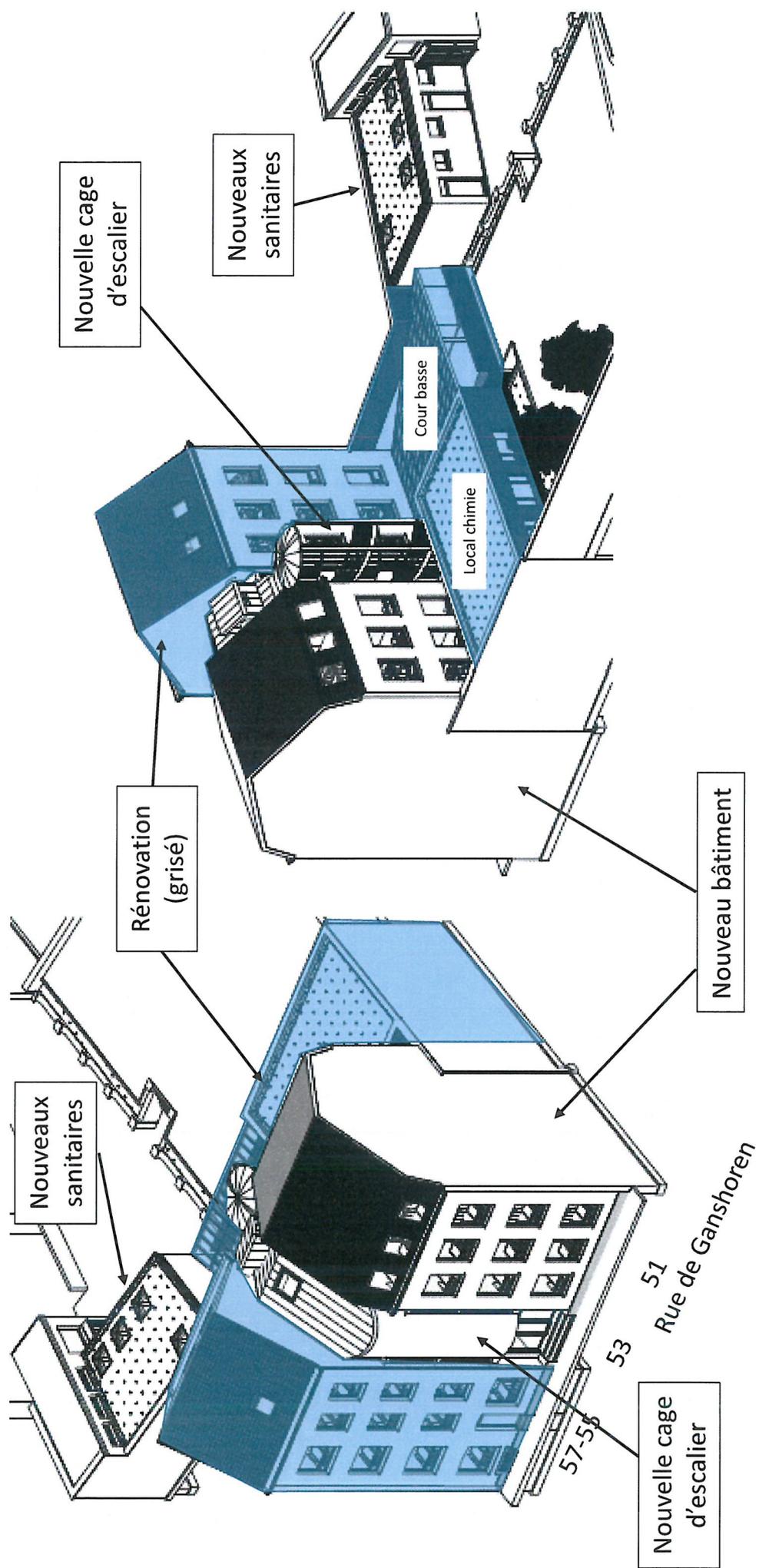
Cette transformation gêne très peu l'ensoleillement au vu de son orientation.

Aujourd'hui, il y a 426 élèves dont 2/3 de filles, les **sanitaires sont insuffisants** (filles : 5 toilettes ; garçons 4 urinoirs et 2 toilettes) mais ne sont **plus aux normes d'hygiène**.

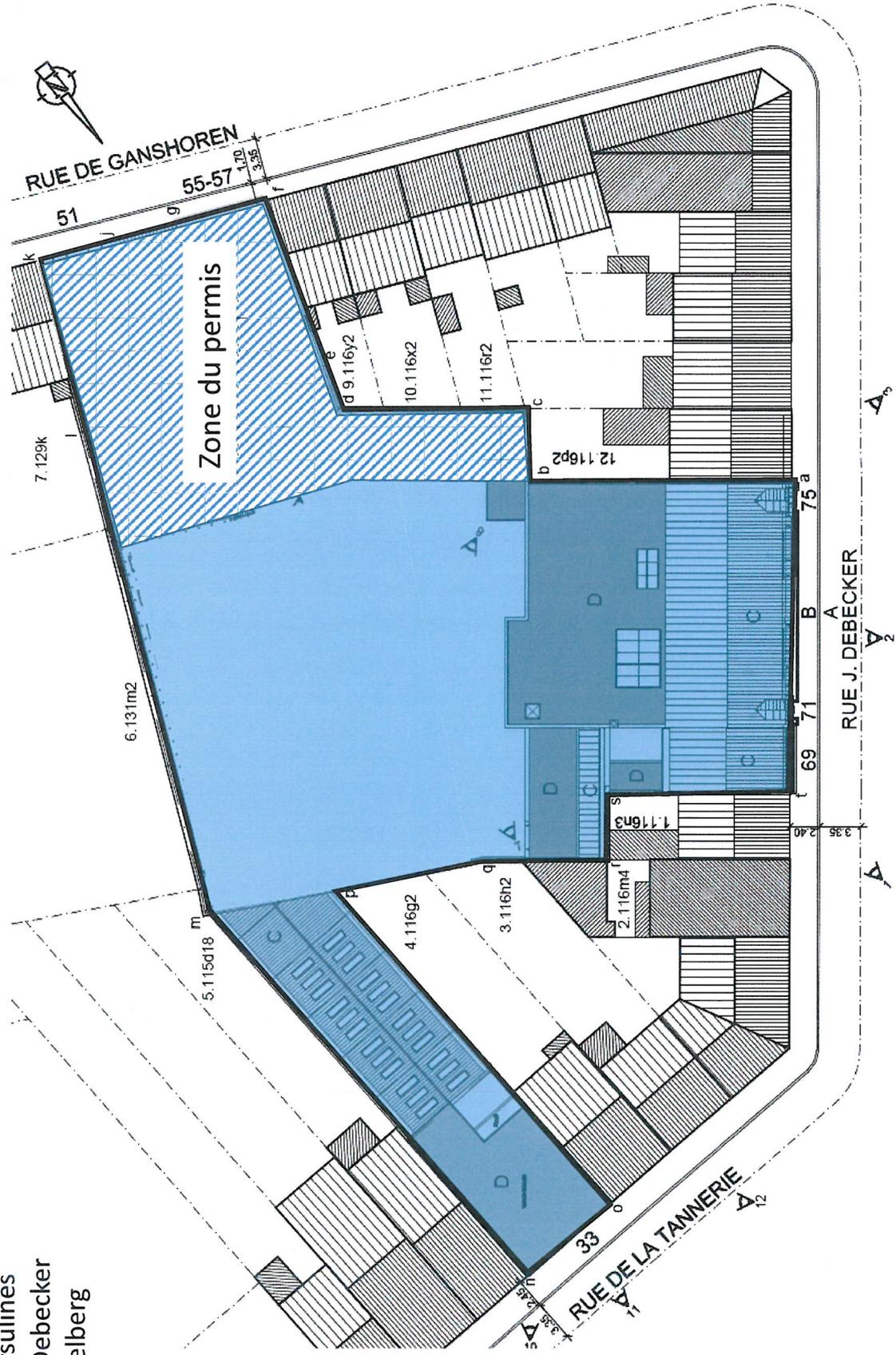
Les nouveaux sanitaires comporteront 10 toilettes pour les filles et pour les garçons 6 urinoirs et 5 toilettes. Dans un autre endroit de l'école, il y a 5 toilettes en plus pour les filles.

**e) Bâtiment "labo de chimie" à l'arrière du 51/53 rue Ganshoren**

- La toiture de ce bâtiment sera isolée et végétalisée (substrats).  
La sortie de secours donnant aujourd'hui sur le bâtiment n°51 est abandonnée suite à la démolition et sera remplacée par une sortie donnant sur la cour haute.



Ecole des Ursulines  
71 rue Jules Debecker  
1080 Koekelberg





Nouveau bâtiment

4

Rue de Ganshoren



A rénover

5



6



1



Rue Jules Debecker

2



3



Intérieur d'îlot  
Cour de récréation

7



8



A rénover

9



A rénover

10

Intérieur d'îlot  
Cour de récréation



11



12



13

Rue de la Tannerie



14



15