

Note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme

1. Contexte du projet

La présente demande de permis d'urbanisme s'inscrit dans la suite du permis accordé le 12 avril 2018 pour changer l'affectation, adapter et mettre en conformité l'immeuble sis avenue Jean Dubrucq 167-177, pour accueillir une école secondaire. Les aménagements autorisés étaient limités au strict nécessaire couvrant la quasi-totalité des besoins de l'école pour son fonctionnement jusqu'à la rentrée 2020. Il s'agit donc ici du projet qui couvre l'ensemble de la parcelle et l'ensemble des fonctions requises pour l'accueil des 6 années de secondaire pour un maximum de 750 élèves (+/- 30 classes de 25 élèves).

2. Programme

Il s'agit d'une école secondaire à pédagogie active. Cette pédagogie requiert des locaux adaptés pour permettre l'accueil des cours et activités particulières (petits groupes) et favoriser le développement de l'autonomie des élèves.

Le programme comprend :

- 30 classes et 15 petites classes pour accueillir les élèves lors des travaux de groupe
- 3 laboratoires
- 1 réfectoire de +/- 200 personnes + cuisine de réchauffe et ses réserves
- 1 bibliothèque
- 1 salle multimédia
- 2 classes de cours d'informatique
- 1 classe de théâtre
- 1 local d'archives et divers petits rangements
- Des locaux administratifs, bureaux et salles des professeurs
- Des bureaux pour les travailleurs paramédicaux ou sociaux (logopède, psychologue, ...)
- Une infrastructure sportive complète et pouvant accueillir des personnes extérieures, indépendamment de l'école

3. Attitude par rapport au bâtiment existant

L'ensemble des fonctions trouve sa place dans le bâtiment « Dubrucq » existant, tandis que le hall de sport est un nouveau volume qui s'inscrit dans l'alignement bâti de la rue François Mus. Cette partie de la parcelle est actuellement totalement couverte. Il s'agissait d'un ancien entrepôt, utilisé comme parking par les entreprises De Waele qui occupaient précédemment le bien. Ainsi, le solde de cet ancien entrepôt est aménagé en cour de récréation, dont une partie reste couverte, à l'opposé du hall de sport. Cette implantation permet de limiter l'impact acoustique de la cour sur les voisins directs, tout en offrant un espace extérieur couvert de jeu, mais également de sport.

Le bâtiment « Dubrucq » conserve son identité, les aménagements sont quasiment limités à l'intérieur. Seul l'atrium est revu pour des raisons de confort et de sécurité, longuement détaillées dans le rapport au SIAMU et le rapport d'incidences joints à la présente demande.

4. Parti architectural et organisation des fonctions

La répartition des fonctions permet à la fois la conservation de la majeure partie des éléments de l'immeuble tout en proposant une organisation claire de l'école pour un épanouissement des élèves quelle que soit l'activité qu'ils sont en train d'exercer.

Ainsi, les étages 1-2-3-4 de l'immeuble Dubrucq accueillent l'ensemble des classes, ainsi que les laboratoires de sciences, qui sont regroupés à l'arrière du 1^{er} étage.

La bibliothèque sera aménagée au 4^{ème} étage, bénéficiant ainsi du calme et d'un bon éclairage, auquel est joint un salon de lecture plus « cosy ».

Au niveau Dubrucq sont aménagés les locaux administratifs et espaces « professeurs » d'un côté, et de l'autre, le réfectoire.

Ce dernier s'ouvre à la fois sur la petite cour, l'agora et l'espace d'accueil, offrant de multiples possibilités d'utilisation et d'appropriation.

La petite cour est reliée à la cour principale par le préau déjà existant, aménagé à l'arrière de ce niveau.

Le niveau Mus accueille quant à lui, outre la cour de récréation, l'ensemble de l'infrastructure sportive : hall de sport, petite salle de gym, vestiaires et rangements, ainsi que l'espace multimédia et les salles de cours informatique.

Les niveaux Mus et Dubrucq sont connectés de différentes façons :

- Par l'agora qui se trouve au centre de l'immeuble et autour de laquelle s'organisent donc les fonctions plus « sociales » ou « communautaires » de l'école.
- Par les espaces de récréation, grâce aux gradins qui relient la cour et le préau
- Par le hall de sport ; bien que situé niveau cour, il dispose d'une mezzanine accessible depuis le préau situé au niveau Dubrucq

5. Respect des règles et normes en vigueur

L'ensemble des règles et normes de sécurité sont respectées dans le cadre de ce projet, comme l'illustrent le rapport au SIAMU.

Le RGPT sera respecté dans tous les aménagements prévus, comme le respect des normes acoustiques applicables au projet et les normes d'accessibilité aux PMR.

Les activités abritées par le projet sont autorisées en zone de mixité (PRAS), tandis que le RRU est respecté à l'exception de 2 points :

1/ Impact de la construction du hall de sport au niveau du mitoyen rue François Mus (n°50).

Ce volume nécessite une dérogation au RRU pour le titre suivant :

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 hauteur de la construction a été limitée autant que possible pour réduire l'impact au niveau du mitoyen, mais les contraintes suivantes doivent être respectées :

- Niveau fini du hall de sport : souhait de correspondre au niveau de la cour pour permettre une ouverture des activités sportives sur celle-ci ;
- Terrain pollué : limiter les travaux de déblais et donc éviter de descendre le niveau fini du hall
- Raccord et communication de ce bâtiment avec les niveaux existants du bâtiment principal, tant pour l'accès au niveau du hall, de sa mezzanine, que du jardin suspendu.
- Hauteur sous poutres de 7m pour permettre l'accueil du plus grand nombre possible de sports.

Notre étude de la stabilité de la toiture, de son complexe et des évacuations des eaux de pluie nous permet de réduire au maximum l'impact de la construction sur la propriété voisine. Celui-ci est illustré en annexe.

Sans nier que cette construction a un impact négatif sur la propriété voisine, celui-ci doit être relativisé. En effet, la cour et les constructions impactées subissent déjà actuellement l'ombrage d'un mur de plus de 5m de haut, qui doit être rehaussé au point le plus critique, de 2m.

Le profil joint en annexe illustre ces propos et montre également que la rehausse est inférieure à 1m sur la majeure partie de la surface concernée.

A proximité du volume principal de la construction voisine (n°50), nous pouvons même araser le mur existant jusqu'au niveau +731, nécessaire à la construction du hall de sport. On favorise ainsi l'éclairage naturel des fenêtres de la construction, alors que la rehausse impacte surtout la cour.

Le niveau de l'acrotère de ce volume s'accorde au niveau de la corniche voisine et s'intègre ainsi particulièrement bien dans le contexte bâti visible depuis l'espace public.

La façade de l'entrepôt est maintenue et mise en évidence par le traitement architectural des ouvertures existantes et par le choix des matériaux pour les éléments neufs, qui contrastent avec la brique existante.

Nous pouvons également évoquer l'article 6 du RRU qui traite de la toiture et qui permet :

Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de 3 mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut.

Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.

Dans le cas qui nous occupe, la hauteur de l'acrotère ne dépasse pas la hauteur de la toiture de la construction voisine la plus haute, ni même la hauteur de la construction voisine la plus basse, si on tient compte de la hauteur du volume principal.

2/ Collecte des eaux pluviales

Chapitre V Raccordements – article 16 collecte des eaux pluviales

La mise en place d'une citerne permettant la récolte de 33 litres par m² de toitures en projection horizontale est imposée aux nouvelles constructions.

Il ne s'agit dès lors pas ici d'une dérogation, puisque nous nous trouvons dans le cadre d'une rénovation. Néanmoins, nous prévoyons l'aménagement d'une citerne de 20m³. Bien qu'elle ne rencontre pas les critères du RRU, il s'agit du maximum qui peut être installé de manière réaliste.

En effet, vu le réseau d'égouttage existant, seule la toiture du hall de sport et une partie de la toiture existante peuvent être raccordées. De plus, étant en terrain pollué, la limitation des excavations et constructions enterrées est un élément important de la conception.