

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38728

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/02/2024

6. Dossier PU-38728 – NP/ mp

<u>DEMANDEUR</u>	Campus Saint-Jean A.S.B.L. Madame Laetitia Halbardier
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE NINOVE 144
<u>OBJET</u>	Réaménager, modifier les revêtements et désimperméabiliser partiellement la cour d'école, couvrir une cour basse par la construction d'une terrasse
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones de forte mixité, zones d'habitation - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 02/02/2024 au 16/02/2024 – pas de remarques
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme **introduite par Campus Saint-Jean A.S.B.L. représentée par Madame Laetitia Halbardier** pour réaménager, modifier les revêtements et désimperméabiliser partiellement la cour d'école, couvrir une cour basse par la construction d'une terrasse, **Chaussée de Ninove 144** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/02/2024 au 16/02/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant que **le bien se situe en espaces structurants, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones de forte mixité, zones d'habitation** au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest. ;

Contexte

Considérant que le bien est une école maternelle et primaire constituée de plusieurs bâtiments, que la parcelle est entièrement imperméabilisée,

Que la demande concerne uniquement les espaces extérieurs ;

Considérant que l'école accueille 545 élèves, qu'elle dispose d'environ 1.215m², qu'elles sont réparties comme suit : une cour primaire au niveau rez-de-chaussée, située en avant de parcelle entre les constructions, et accueillant également un préau, une cour maternelle située entre les bâtiments également, à la suite de la cour primaire, qu'une cour basse est non utilisée en contre-bas ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme s'intègre dans la continuité du projet "Opération récréation", coordonné par Bruxelles Environnement en partenariat avec perspective.brussels, visant à transformer les cours de récréation de 20 écoles bruxelloises en espaces de jeu et de ressourcement végétalisés, mixtes et de qualité, tout en amenant de la nature rafraichissante dans le quartier ;

Que l'école est localisée dans une zone à carence en espace vert, une zone prioritaire de verdoisement du Plan Régional et dans une zone contribuant aux îlots de chaleur urbain bruxellois ;

Projet

Considérant que le projet vise le réaménagement des cours extérieures du campus Saint-Jean, qu'elle vise particulièrement :

- la création d'une terrasse arrière,
- la végétalisation d'une toiture plate,
- la création de zones de plantation désimpermeabilisée,
- la plantation de 6 arbres,
- l'aménagement d'aire d'activité et de jeux,
- l'aménagement de chemins d'accès,

Motivation

Considérant que la terrasse arrière est créée en zone arrière, qu'elle constitue le prolongement de plain-pied de la cour existante au rez-de-chaussée ;

Que cette terrasse couvre une cour basse et est donc à considérer en tant que volume bâti ;

Que ce volume est situé au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle ; Que dès lors, la demande déroge à l'article 4 du titre I du RRU ;

Que sa structure porteuse est métallique et le revêtement en bois ;

Qu'un vide est maintenu afin de conserver un éclairage naturel des pièces situées au sous-sol, que cet espace est mis à profit pour l'installation d'un escalier d'accès vers la cour du niveau inférieur ;

Que ce vide semble de trop faibles dimensions afin d'assurer un éclairage naturel des pièces en sous-sol et aussi afin d'assurer la viabilité de l'arbre qu'il est prévu de planter au niveau de la cour basse ;

Que de plus, l'arbre est planté à moins de 2m du mur mitoyen ce qui n'est pas conforme au code civil ; Qu'il y a donc lieu de déplacer cet arbre à la distance appropriée et conforme à la réglementation ; Que cette modification a un impact sur la forme de la terrasse ;

Qu'une clôture grillagée d'1m80 prend place en réhausse du mur de fond de parcelle le long de cette terrasse, qu'un gradin est aménagé le long de ce mur de fond de parcelle sur une hauteur d'1m,

Que cependant cette réhausse de clôture ne permet pas de respecter le code civil ; Que des vues intrusives sont créées depuis la cour vers la parcelle voisine ; que dès lors il y a lieu de rehausser le mur de clôture par des blocs pleins de 28cm de manière à se conformer au code civil ;

Qu'à cette condition, la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est acceptable ;

Considérant que la terrasse et l'escalier sont munis de garde-corps relativement bas, ce qui pourrait compromettre la sécurité des élèves ;

Qu'il y a lieu de prévoir des gardes corps dont la hauteur et la composition permet d'assurer la sécurité des élèves ;

Considérant que la toiture du local technique à rue est végétalisée, que des zones de plantations sont créées autour de la cour d'entrée des écoles, que des bacs à plantes surélevés prennent place au-dessus du sous-sol bâti, qu'un système de drainage au fond des jardinières de manière à récolter et stocker les eaux de pluie pour les plantations, que 6 arbres sont plantés, que l'espace potager pédagogique est déplacé vers une zone plus ensoleillée et profite d'un accès à l'eau pluviale, que des plantes grimpantes sont adossées aux murs de façades et crée une zone d'ombrage aménagée sous les câbles tendus entre les deux côtés de la cour, que ces aménagements végétalisés participent à réduire la propagation du bruit ;

Que l'asphaltage du sol est remplacé lorsque possible par des revêtements perméables (copeaux, sable, platelage de bois), que la végétalisation des cours de l'école améliore la perméabilité des sols et la gestion de l'eau ;

Que le projet participe positivement au développement de la biodiversité, que l'aménagement de la cour comme site favorable à la nature permet de renforcer la connectivité entre les différentes zones de liaisons situées à proximité de l'école et d'améliorer l'axe de connexion écologique associé à la Chaussée de Ninove ;

Considérant que les espaces extérieurs sont réaménagés, qu'un espace multisport est créé dans la cour avant (primaire), que des zones actives et d'éveil sont réparties sur la périphérie de la cour arrière (maternelle),

Que les espaces extérieurs constituent un support d'apprentissage par le contact avec la nature : gestion de l'eau, découverte de la production alimentaire (potager, verger), valorisation des ressources (compost, récupération), etc. ;

Considérant que les cheminements créés sont praticables par tous les élèves, reliant les différentes entrées des bâtiments et les accès vers l'extérieur ou les étages, qu'une largeur de 2m50 minimum est conservée sur les axes de flux principaux,

Que cela permet le maintien d'un accès pour les véhicules utilitaires (livraisons, SIAMU), qu'ils sont perméabilisés lorsque c'est possible (hors des passages intensifs et accès véhicules), que ces espaces perméables remplissent le rôle de zone de tamponnage des eaux de pluie et diminuent les rejets à l'égout par rapport à la situation existante ;

Considérant qu'une partie des toitures des préaux est déconnectée du réseau d'eau pluviale, que l'eau est stockée au sein de citernes aériennes ou envoyée vers les bacs de plantations afin de tamponner les EP avant leur renvoi éventuel vers le réseau d'égouttage, que la surface consacrée aux bacs hors-sols (15 % de la surface de la cour) est de 192m², ce qui présente un volume de stockage d'environ 1920L (environ 10L/m² via un matelas de drainage), que s'y ajoute la capacité de stockage des copeaux et des plantations de chaque bac, que cela permet de temporiser près de 2m³ d'eau qui ne seront pas directement renvoyées à l'égout, qu'en cas de forte pluie, un système de trop-plein est prévu dans chaque bac ;

Que la gestion des eaux à la parcelle est améliorée, qu'elle intègre des principes dont la faisabilité a été établie, qu'elle s'inscrit dans une logique de trame verte et bleue à plus grande échelle ;

Considérant que le projet de réaménagement des espaces extérieurs vise également un but de mutualisation des espaces, que des activités extra-scolaires (stages, ASBL, potager collectif, etc.) y sont rendus possibles, que le projet est ainsi un espace extérieur dont profite davantage le quartier ;

Considérant que la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE** sur le projet à condition :

- rehausser le mur de clôture en fond de parcelle par des blocs pleins de 28cm de manière à se conformer au code civil ;
- déplacer l'arbre à haute tige afin d'avoir un retrait de minimum 2 mètres par rapport au mur mitoyen en fond de parcelle ;
- modifier en conséquence l'implantation de la terrasse en déplaçant et en agrandissant le vide afin d'assurer minimum la viabilité de l'arbre ;
- prévoir des garde-corps au niveau de la terrasse et de l'escalier dont la hauteur et la composition permet d'assurer la sécurité des élèves .

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du XX/XX/XXXX lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :


DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas Pauwels Digitally signed by
(Authentication) Nicolas Pauwels
(Authentication)

MONUMENTS ET SITES

 Nico
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



