

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Note explicative

DOSSIER : Ecole Sainte-Jeanne de Chantal :

Renouvellement de 5 classes "type container" - par containers type
PEB Conformes, en cour arrière - PERMIS PROVISOIRE - Durée 5 ans

L'école Sainte-Jeanne s'organise en plusieurs ailes autour de la cour de récréation.

Le bâtiment principal (assez récent - 2011) dit l'école « jaune » organisé à front de voirie (R+1), le bâtiment d'origine des années 50' en forme de L, le long de la voirie et le long de la petite rue piétonne perpendiculaire.

Et enfin, les « baraquements » des années 70' en front de cour, contre le talus arrière, qui accueillent 4 classes de maternelles et le local de sieste.

Ces baraquements sont extrêmement vétustes. Ils ont fait l'objet de multiples réparations, mais aujourd'hui les réparations ne suffisent plus, le toit perce, et les locaux sont extrêmement énergivore.

Dans ce contexte, l'école dépose son inscription, fin février 2019, dans un montage financier et un programme de subsidiation PPT (Programme Prioritaire de Travaux de la Communauté Wallonnie-Bruxelles) pour construire de manière pérenne, une nouvelle aile de classes maternelles.

Il faut compter de l'ordre de 3 ans minimum entre la demande de PPT et le démarrage possible des travaux, tenant compte des délais de traitement du dossier au service subsides, du délai d'obtention du permis ... Ce qui nous laisse espérer un démarrage possible des travaux en 2022 et une rentrée des classes possible dans le nouveau bâtiment en septembre 2023.

Les « baraquements » actuels ne tiendront malheureusement pas le temps de la construction de ce projet pérenne. D'où la nécessité de demander un permis provisoire pour leur remplacement par 5 containers PEB conforme.

Le nouveau permis est demandé pour une période de 5 ans, ce qui nous donne une année de sécurité.

Ecole Sainte-Jeanne de Chantal, avenue Marcel Thiry - ligne du temps		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nouveau permis provisoire pour nouveau containers PEB conforme			1	2	3	4	5
Introduction d'un nouveau PPT pour la construction d'une extension pérenne		X					
Démarrage possible des travaux liés à ce PPT (compter 3 ans minimum entre l'introduction de la demande et la date de démarrage des travaux)					X	X	
Rentrée des classes possible dans nouveau bâtiment							X
sécurité							X

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Note explicative

DOSSIER : Ecole Sainte-Jeanne de Chantal :

Renouvellement de 5 classes "type container" - par containers type
PEB Conformes, en cour arrière - PERMIS PROVISOIRE - Durée 5 ans

Toute la propriété de l'école est couverte par le PPAS n° 60 de 1991 qui divise la parcelle entre 3 zones. La première autorise des bâtiments R+3, la seconde des bâtiments R, la troisième est vouée aux espaces collectifs et non constructibles.

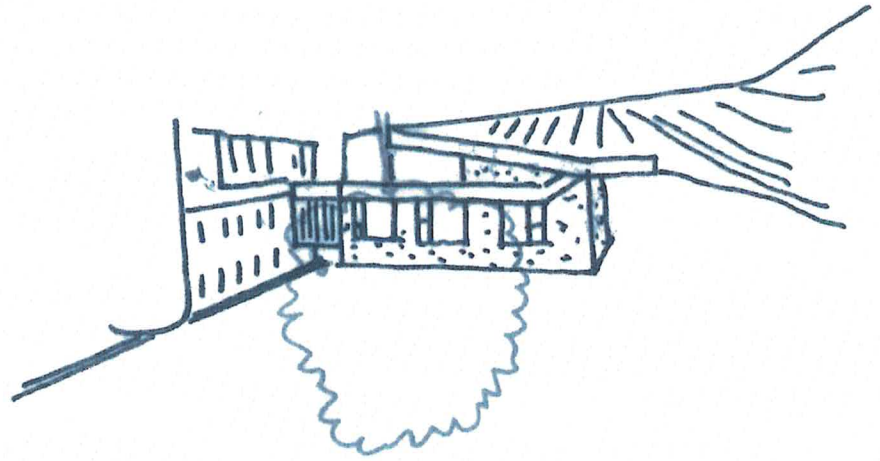
Assez curieusement, les « baraquements » actuels sont construits en partie sur la zone non constructible, alors que ceux-ci sont bien antérieurs au PPAS.

Ce qui laisserait supposer qu'il s'agit là d'une situation de fait et non de droit.

Le nouveau projet pérenne s'inscrit bien dans les zones ad hoc du PPAS.

Il est envisagé à l'arrière de l'école « jaune », le long de la mitoyenneté gauche, en lieu et place de la butte créée de toute pièce lors du précédent projet (construction école « jaune ») pour limiter les frais de construction : les terres ont été laissées en place et aucun ascenseur n'a du être placé puisque l'école était accessible via un jeu de rampes à l'étage.

Le nouveau projet pérenne inclurait un ascenseur ce qui permet de raser cette butte artificielle. Le nouveau projet s'inscrit dans la zone R+3.



DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Note explicative

DOSSIER : Ecole Sainte-Jeanne de Chantal :

Renouvellement de 5 classes "type container" - par containers type
PEB Conformes, en cour arrière - PERMIS PROVISOIRE - Durée 5 ans

Cette optique permet d'une part de maintenir tous les autres bâtiments de l'école en place et d'autres part de garder toute l'alle droite en réserve foncière pour un agrandissement futur de l'école (avec démolition et reconstruction alors des bâtiments des années 50').

Cela implique toutefois la nécessité de réimplanter les nouveaux containers en partie dans la zone non aedificandi de manière à pouvoir maintenir TOUTS les élèves sur le site pendant les travaux. Ce point a été évoqué longuement lors d'une réunion préparatoire du projet, avec une représentante du service Urbanisme de la Région, de la Commune et l'échevine communale de l'urbanisme et c'est, collégalement, ce qui paraît comme la situation la plus adéquate.

Les cinq nouvelles classes (en réalité 4 classes et un dortoir) seront conformes aux critères PEB des constructions neuves d'aujourd'hui (réglementation 2019) et de taille confortable.

Outre l'aspect esthétique nettement plus soigné, un espace sanitaire central (toilettes baby) sera intégré entre les classes et les classes en communication interne pour permettre différentes activités avec les enfants.

Les 4 classes seront implantées tout contre un mur de soutènement arrière ce qui permettra de récupérer de l'espace pour la cour de récréation et éviter que les élèves ne se fauillent à l'arrière des containers.

Le talus arboré situé au-dessus du mur de soutènement n'est pas accessible aux élèves.

Au niveau dérogation, nous notons :

PPAS n° 60

1. Dérogation demandée pour pouvoir implanter les containers dans la zone dédiée aux

espaces collectifs mais non constructible.

Comme expliqué ci-dessus, ce point a été évoqué longuement lors d'une réunion préparatoire du projet, avec une représentante du service Urbanisme de la Région, de la Commune et l'échevine communale de l'urbanisme et c'est, collégalement, ce qui paraît comme la situation la plus adéquate. Cela permettra de maintenir TOUTS les élèves sur le site pendant les travaux de la construction du projet futur.



Le 15 mars 2019
PAGE 4 SUR 4

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Note explicative

DOSSIER : Ecole Sainte-Jeanne de Chantal :

Renouvellement de 5 classes "type container" - par containers type
PEB Conformes, en cour arrière - PERMIS PROVISOIRE - Durée 5 ans

RRU

Dérogation au RRU Titre 1 - article 13 :

La toiture plate des nouveaux containers a une surface supérieure à 100 m² mais pour raison technique, ne pourra toutefois pas être verdurisée.

Il n'est en effet pas possible d'installer une toiture verte sur les containers, dont le toit sera déjà encombré de la PAC. Par ailleurs, les containers restent des constructions de type léger (ne pouvant accueillir de surpoids sur le toit).

Par contre, la situation actuelle est inchangée. En effet, la cour est actuellement minéralisée. Donc l'agrandissement de la surface des containers diminue la surface de la cour mais en termes d'imperméabilisation, cela ne change strictement rien.

L'implantation des containers respectent également l'arbre de la cour (petit érable). Ils seront implantés « autour » de l'arbre « formant la petite placette des maternelles »

Nous veillerons lors du projet pérenne à envisager une citerne d'eau de pluie et un système de récupération, et suivant le type de toiture envisagée et autorisée, une toiture verte.

Dérogation au RRU Titre 4 - article 13

Il n'y a pas de dérogation à demander concernant l'accessibilité PMR des classes :
- La différence de niveau entre les classes et la cour est aisément franchissable via une rampe mobile.
- L'école dispose par ailleurs déjà de classes accessibles PMR au rez-de-chaussée et d'une toilette PMR dans l'école.