

## 1811\_Karreveld – PERMIS D'URBANISME – NOTE EXPLICATIVE ET NOTE MOTIVEE

date 18/02/2019  
v.r .....  
n.r. 1811\_Karreveld\_04\_PU\_Note.doc  
objet Note annexe à la demande du permis d'urbanisme  
pages

*Note explicative combinée à la note motivée de la demande de permis d'urbanisme annexe I pour la transformation et l'extension de l'école secondaire Karreveld, via l'adaptation, la mise en conformité et l'extension de l'immeuble de bureau existant et le réaménagement d'une partie des espaces extérieurs en espaces récréatifs et paysagers.*



### Description du projet

Le projet de l'école secondaire Karreveld fait suite au projet de la création de l'école ESP Karreveld à Molenbeek. Il s'agissait de la transformation et la mise en conformité d'une partie des bureaux de l'entreprise pharmaceutique Takeda en école secondaire. Le projet Karreveld consiste à compléter la commande via l'extension du bâtiment existant et permettre ainsi à l'école d'atteindre la capacité nécessaire au bon fonctionnement du programme, et ce, avant le mois de septembre 2021.

Le projet est une initiative de l'asbl POP (Pouvoir Organisateur Pluriel) qui est un rassemblement d'acteurs à la fois publics et institutionnels, communautaires et locaux mais aussi des partenaires associatifs spécialisés dans le domaine pédagogique ( la Communauté Française, les commune des Berchem Sainte-Agathe et de Molenbeek, et un collectif d'enseignants de l'Asbl « l'Ecole Ensemble » et de l'ULB).

Une partie du bâtiment étant déjà en fonctionnement, il s'agit d'assurer le bon développement des travaux de sorte que les locaux puissent progressivement être libre d'usage, parallèlement à l'expansion de l'école.

## Situation Existante



L'immeuble en question se situe au 615 Chaussée de Gand, 1080 Bruxelles sur l'ancien site de l'entreprise pharmaceutique Takeda. La parcelle abrite actuellement un bâtiment principal constitué de deux ailes. La première (l'aile B) sert de classes à l'école Karreveld, la deuxième (l'aile A), affectée aux bureaux, est utilisée en son rez-de-chaussée par l'administration de l'école. Le bâtiment est implanté en retrait des voiries. On trouve aussi sur la parcelle un bâtiment en fond de parcelle constituant le réfectoire pour l'école.

Autour de ces bâtiments est aménagé une grande aire de stationnements privée utilisée comme cour de récréation par les élèves, et d'un jardin avec un bassin à l'arrière du bâtiment principal. Le site est accessible via la chaussée de Gand.



*Photos – aménagements extérieurs phase 1*

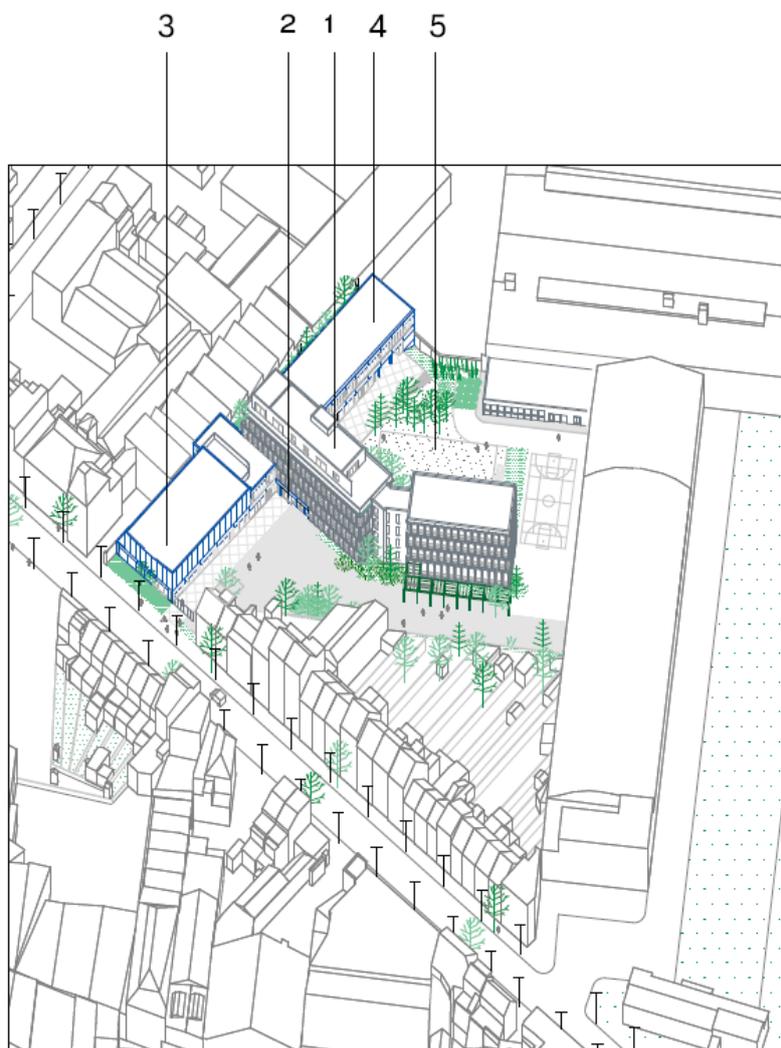
## Le projet

Le projet consiste en la construction de deux nouvelles ailes articulées autour du bâtiment existant. Il s'agit alors d'une attitude consciente des potentialités et qualités du site existant. Fidèle à la pédagogie de l'école, le projet se veut refléter le caractère de transformation, d'évolution et d'équilibre dynamique.

Les nouvelles ailes s'alignent le long du mitoyen et rencontrent l'aile A en leur milieu. La rencontre entre le neuf et l'existant permet de déboucher sur une nouvelle entrée caractérisée par un grand hall d'accueil. Ce dernier distribue, dans un premier temps, le programme selon les ailes ; réfectoire – classes – infrastructures sportives. Dans un deuxième temps, il distribue le programme selon les ambitions d'utilisation du projet. En effet, la salle de sport, à front de rue, a comme objectif d'être tant infrastructure scolaire, qu'infrastructure de quartier. Dès lors, ce nouvel hall en intérieur d'îlot répartit les soucis d'utilisation ; espace public – espace privé ; parvis d'entrée – cour de récréation ; salle de sport – réfectoire ; administration – salles de classe.

Ainsi, à travers cet acte simple que sont les nouvelles ailes, l'intervention traite à la fois le rapport à la rue, que le rapport à l'existant.

Les travaux se concentrent alors sur l'aile A de manière à préserver l'aile B récemment rénovée et apte à l'utilisation.



Parmi ces interventions :

1. aménagements intérieurs de l'aile A
2. nouvel hall dans l'aile A
3. Nouvelle aile de sport à front de rue
4. Nouvelle aile de classes en intérieur d'îlot
5. aménagements des espaces extérieurs

L'ensemble des interventions sont pensées dans un souci de flexibilité et de durabilité (au sens large du terme).

Pour les aménagements intérieurs de l'existant, les interventions se situent exclusivement dans l'aile A du bâtiment principal. Les éléments structuraux sont en grande partie maintenus tels quels, sauf le rez-de-chaussée de l'aile A, de sorte de clarifier l'entrée du nouveau complexe et de faciliter l'accessibilité PMR par une mise à niveau de la dalle de

sol et de son accès ascenseur.

Les systèmes de cloisonnement et de faux plafonds simple et modulable existants seront démontés et remontés pour réaliser les classes, tout comme ce fût le cas dans la première phase.

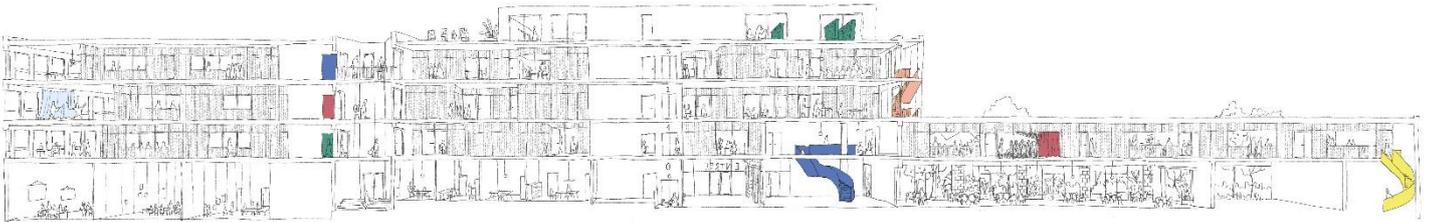
Les tapis actuels sont remplacés par du linoléum acoustique et les plafonds sont dans la mesure du possible supprimé pour augmenter la hauteur sous-plafond. Une série d'élément de faux-plafond sont conservés pour l'acoustique dans les classes. Un garde-corps est rajouté aux fenêtres ouvrantes pour respecter les normes actuelles et les pare-soleils existants sont aussi conservés afin de protéger la façade sud de l'éblouissement.

Dans le hall, la dalle de l'aile A est rabaissée à niveau du sol afin de trouver un niveau commun entre les nouveaux bâtiments, l'entrée existantes, et les espaces extérieurs, pour faciliter ainsi l'accès au site.

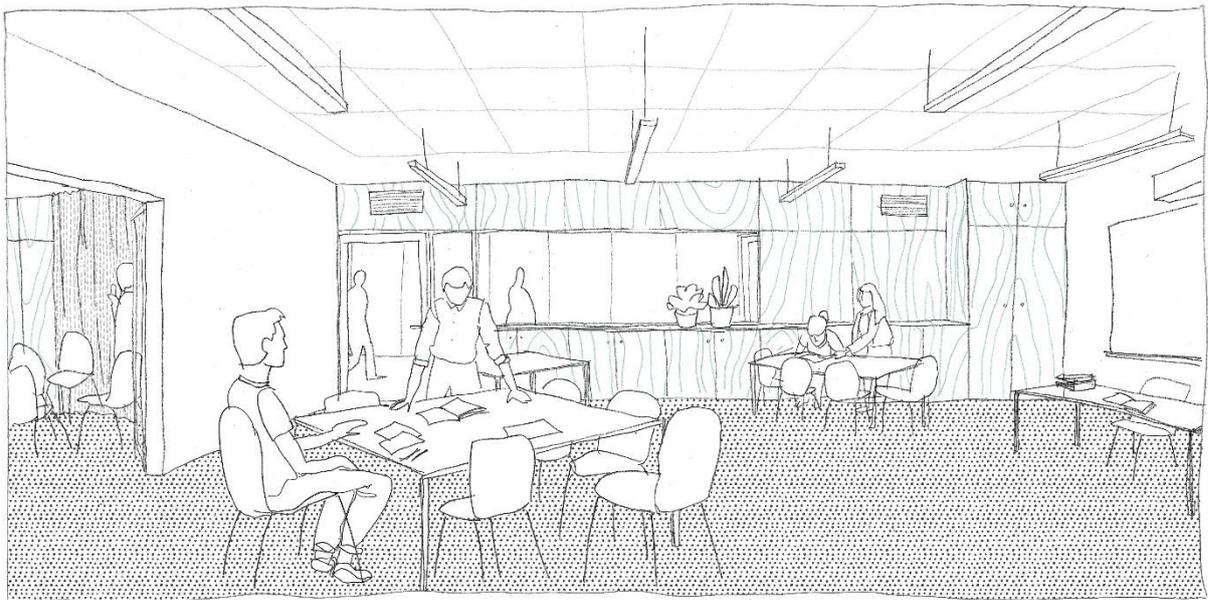
Une série d'aménagements extérieurs est conçue :

1. deux portails d'accès au site. La première comme accès au parvis d'entrée, la deuxième comme accès aux espaces extérieurs de l'école.
2. dessin d'aménagement au sol qui accompagne la nouvelle intervention architecturale, depuis l'entrée jusqu'en fond de parcelle, caractérisée par un nouveau revêtement.
3. Potagers urbains en fond de parcelle
4. Aménagement d'une surface minérale perméable en fond de parcelle comme cour de récréation
5. patio le long de la nouvelle aile de classe en fond de parcelle, séparée du mur mitoyen.
6. Arbres et plantes dans la cour et dans le patio

Comme sa pédagogie, le bâtiment cherche à être appropriable par les élèves et les enseignants. Le projet se compose donc de principes structurels simples. À l'image du bâtiment existant, nous retrouvons des grands espaces neutres définis par une structure en béton, destinée à durer, et dont le cloisonnement sera le fruit de l'usage recherché.



*Le nouveau hall d'entrée central centralise les circulations dans l'école.*



*Classe dans la nouvelle aile en fond de parcelle*

## Liste des dérogations - Annexe 1 Cadre X

Les dérogations au RRU sont les suivantes :

### **Titre 1, Chapitre 2, Article 3 : Implantation, § 1.**

*Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.*

Le bâtiment existant de l'école ESP Karreveld, anciennement l'entreprise pharmaceutique « Takeda », s'implante principalement en intérieur d'îlot. Le projet vise à intégrer la fonction d'une école dans le tissu urbain environnant.

Ainsi, la nouvelle extension s'inscrit perpendiculairement à la route de manière à améliorer sensiblement la conformité aux objectifs du RRU. Seulement, plutôt que de suivre l'alignement du front de rue, le front de bâtisse présente une zone de recul, aménagée de plantes, d'arbres existant, et de mobiliers urbains, de manière à permettre un accès plus maîtrisé de l'entrée.

L'accès au site étant contrôlé par une grille, élargir le trottoir permet la mise en place d'un espace tampon au sein duquel se concentre les flux d'accès des usagers et des services de livraison.

### **Titre 1, Chapitre 2, Article 3 : Implantation, § 2.**

*Du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite ou qu'un retrait latéral est imposé.*

La nouvelle extension présente un retrait latéral le long du mur mitoyen de la maison voisine. Le bâtiment principal étant actuellement situé en intérieur d'îlot, un retrait latéral permet naturellement l'accès aux différents services de prévention et de livraison, tout en signifiant le caractère public du programme. La salle de sport ayant comme ambition d'être accessible par le quartier, selon les horaires, le retrait latéral présente un accès qui revêt le caractère de parvis. Un parvis défini par la façade en longueur de la salle de sport, le bâtiment existant, et le mur mitoyen.

### **Titre 1, Chapitre 2, Section 1, Article 4, § 1, 1°**

*Ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain.*

La construction en intérieur d'îlot est implantée le long du mur mitoyen du bâtiment voisin. Celui-ci sert d'entrepôt à l'entreprise « Didden ». Son mur, aveugle, en a la typologie.

La nouvelle construction s'intègre alors de manière harmonieuse entre ce dernier et le bâtiment existant (raccord au niveau existant), de manière à limiter l'impact sur l'ensoleillement du site. La nouvelle salle de sport et le réfectoire au rez-de-chaussée s'orientent sur l'intérieur d'îlot pour définir le statut des espaces extérieurs, respectivement le parvis et la cour.

### **Titre 1, Chapitre 2, Article 5 : Hauteur de la façade avant, § 2, 2°.**

*La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :  
1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse.*

La façade à rue, en recul par rapport à l'alignement à rue, présente une hauteur inférieure à la hauteur de référence la plus basse au droit de la cabine haute tension.

La qualité du sol impose des fondations sur pieux. Pour éviter la reprise en sous-œuvre des fondations, les risques constructifs qu'elle entraîne, et le déploiement d'effort qu'elle sous-tend, les installations le long de l'axe mitoyen présente un système en structure légère. La tranche entre la salle de sport et la limite mitoyenne renferme les rangements ainsi que la cabine haute tension. Ce statut concomitant s'illustre en façade par une hauteur auxiliaire plus faible. Les deux façades voisines étant en en recul de la limite mitoyenne, la nouvelle façade s'intègre harmonieusement aux hauteurs à atteindre.

### **Titre 1, Chapitre 2, Article 6 : La toiture, § 1.**

*Voir article ci-dessus.*

### **Titre 1, Chapitre 2, Article 6 : La toiture, § 3.**

***La toiture visée au § 1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans la toiture.***

Deux des groupes de ventilation sur trois se situent sur une toiture plate et ne sont pas intégrés à un étage technique. Le premier groupe de ventilation se trouve sur la toiture inférieure de l'aile de sport et longe la réhausse de toiture de la salle de sport. Le deuxième groupe se trouve sur la toiture de l'aile A du bâtiment principal, en complément de l'étage technique existant (il n'est donc pas intégré au volume).

Néanmoins, ces groupes de ventilations sont cloisonnés d'un bardage en métal sensiblement visible depuis les espaces extérieurs, notamment par un recul par rapport au bord de la façade. Il s'agit là d'une volonté d'exprimer une architecture qualitative dans le choix de ce qui est visible, de telle sorte à maîtriser la forme du volume en intérieur d'îlot, à limiter la hauteur des volumes, et à traiter de l'incidence des formes auxiliaires en élévation.

#### **Titre 1, Chapitre 4, Article 13**

***La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface.***

Le taux de perméabilisation des abords est sensiblement plus élevé que la situation actuelle. Cependant, il reste inférieur à 50% de la surface. (42% pour la situation actuelle contre 43% pour la situation projetée)

Cette proportion est la conséquence directe de la volonté de modifier le moins possible l'abord existant. Le projet construit son discours sur une articulation sensible à l'existant. Un traitement discret du raccord au bâtiment et au site de manière à révéler les potentialités de l'intérieur d'îlot, tant dans l'usage que dans l'architecture.

Il s'avère que la préservation des abords existant libère d'une dépollution du sol. En effet, la zone sous le bitume existant présente des risques d'insalubrité. Les suites de l'étude de sol (voir annexes) nous ont révélé la présence de pollution du sol aux huiles minérales et aux eaux souterraines au nickel.

Ainsi, les modifications effectuées consistent en la transformation des espaces verts existants en espaces utilisables pour l'école. Le jardin fait place à un revêtement minéral perméable. Le maintien et la densification des plantations hautes tiges ainsi que de la végétation arbustive à feuillage persistant permettent d'offrir une sensation de verdurisation intense des espaces extérieurs et des patios.

***Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toitures verdurisées.***

La toiture plate de la toiture de la salle de sport présente une structure légère en bac acier. Se présentant comme un volume capable, la salle de sport se compose de poteau-poutre en béton préfabriqué dont l'efficacité porteuse offre un usage libre de la salle. Une toiture verte ne s'accompagnerait que d'une toiture lourde, ce qui entraînerait un doublement de la hauteur des poutres en béton (on passerait de 70cm de haut à 120cm de haut) . Il s'agit là d'un déploiement de matières et de moyens. Les charges à assumer deviennent dès lors saugrenu aux vues des aspirations d'usage et d'architecture. La hauteur capable nécessaire au bon emploi de la salle de sport entraînerait l'élévation de tout le volume à front de rue.

#### **Titre VIII, Chapitre 5, article 15**

***Le nombre d'emplacement de parcage est déterminé sur base d'une proposition motivée du demandeur.***

Le projet prévoit deux emplacements de parcage PMR et ne conserve que six places de parking des trente existantes. Ce nombre limité découle de la volonté du demandeur de promouvoir des modes de circulations douces. Les places en question sont situées à proximité de l'entrée du bâtiment de manière à faciliter l'accès des livreurs et des personnes à mobilité réduite. Néanmoins, les véhicules de prévention incendie ont accès jusqu'au fond de la parcelle. La possibilité d'accès à tout autre type de véhicule au sein de l'îlot mettrait en danger l'intérieur d'îlot.

Il est important de noter que l'ensemble des équipements implantés sur le site vise à répondre à une demande locale, voire très locale, ce qui devrait limiter la pression sur le quartier générée par les circulations vers et depuis le site. Ces équipements concernent de plus essentiellement un public jeune, utilisant en grande partie les transports en communs, particulièrement présent (arrêt Van Zande, station Villo).

#### **Titre VIII, Chapitre 5, article 17**

***Le nombre d'emplacement de parcage pour vélos est fixé sur base d'une proposition motivée du demandeur.***

Le projet comporte 300 emplacements vélos situés le long du nouveau parvis. Parmi ceux-ci, nous en comptons 30 clos pour le personnel scolaire, 238 situés directement dans le parvis, et 62 couverts, au droit de l'entrée actuelle de l'école. Ces emplacements vélos sont accessibles selon les heures d'ouverture et de fermeture de l'école. Ces emplacements permettront d'assurer une accessibilité aux vélos selon la pédagogie de mobilité de l'ESP Karreveld.