

# low

Date  
17/10/2018

Chantier  
Avenue Mutsaard 61-69  
1020 Bruxelles

Maître de l'ouvrage  
Ville de Bruxelles  
Département Patrimoine  
public  
Boulevard Anspach 6  
1000 Bruxelles  
p.c.d. Dép. Enseignement  
public

Dossier  
1617 SBXL

## Note explicative

**Réalisation d'un complexe temporaire avec crèche pour 30 enfants et école primaire pour 48 enfants. Avenue Mutsaard 72bis-74bis, 1020 Bruxelles**



Photo de la situation actuelle.

La présente note sert de motivation des principales options du projet et des divergences par rapport au cadre de référence réglementaire et officiel. On se réfère également à la demande de permis pour “Conception et réalisation d’un complexe néerlandophone avec une crèche pour 72 enfants, une école primaire pour 456 élèves, une école moyenne pour 288 élèves et deux halls sportifs, Avenue Mutsaard 61-69, 1020 Bruxelles”

### **OBJET DE LA DEMANDE**

La demande concerne la construction neuve d’un complexe néerlandophone temporaire avec une crèche pour 30 enfants, et une école primaire avec 2 classes pour un total de 48 élèves. Le maître de l’ouvrage est le Département Patrimoine public de la Ville de Bruxelles.

### **DOSSIER LIÉ - CLASSES TEMPORAIRES EN CONTENEURS**

Le complexe temporaire sert à héberger la crèche et l’école primaire pendant les travaux de construction du nouveau complexe scolaire à l’Avenue Mutsaard 61-69, pour lequel une demande de permis a été déposée simultanément. Cette demande est donc liée à la demande de permis pour le “Complexe néerlandophone avec crèche pour 72 enfants, une école primaire pour 456 élèves, une école moyenne pour 288 élèves et deux halls sportifs, Avenue Mutsaard 61-69, 1020 Bruxelles.” Ce complexe sera construit de l’autre côté de la rue.

Comme condition suspensive de l’octroi du permis pour ce complexe temporaire, il est prévu que le complexe sera démantelé lors de la mise en service de l’école et de la crèche nouvellement construites de l’autre côté.

Après démantèlement, la bande verte sera rétablie dans son état d’origine.

Le complexe temporaire sera en service pendant une période de moins de 2 ans.

### **PLAN SCOLAIRE ET ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE COMME CADRE**

Pour faire face aux défis de l’évolution démographique, la Ville de Bruxelles a approuvé un ‘Plan scolaire’ dans le but d’accroître la capacité d’accueil de ses établissements scolaires d’ici 2020 en créant au moins 4.700 nouvelles places. Ces nouvelles places seront créées en construisant de nouvelles écoles ou par l’extension/la rénovation d’écoles existantes.

La Ville de Bruxelles dispose d’un complexe scolaire à l’Avenue Mutsaard avec des établissements francophone et néerlandophone, allant d’une salle de jeu préscolaire (à partir de 18 mois) jusqu’à l’école primaire.

Le projet de nouvelle construction de l’autre côté de la rue concerne la partie néerlandophone, avec un accroissement de la population scolaire et une extension au niveau des âges.

Ce projet se compose d’une nouvelle construction d’une superficie brute de 11.340 m<sup>2</sup> (GFA) qui hébergera :

- 1 crèche pour 72 enfants d’une superficie brute d’environ 1.400 m<sup>2</sup> ;
- 1 école primaire pour 456 élèves d’une superficie brute d’environ 3.830 m<sup>2</sup> ;
- 1 école moyenne pour 288 élèves d’une superficie brute d’environ 3.220 m<sup>2</sup> ;
- 2 halls sportifs de chacun 780 m<sup>2</sup>, soit une superficie brute de 1.550m<sup>2</sup>.

Pour pouvoir réaliser cela, il est nécessaire d’aménager un complexe temporaire pendant la durée des travaux pour héberger les services actuels sur le site du projet de nouvelle construction.

### **TRAJET PRÉALABLE**

Le Département du Patrimoine public de la Ville de Bruxelles intervient en tant que maître de l’ouvrage. Le marché public pour les travaux a été lancé le 6 janvier 2016.

Avec Diane Gustin, *Direction de l’urbanisme* de la Région bruxelloise, une réunion complémentaire a eu lieu le 05/02/2018. Lors de cette réunion, on a expliqué et discuté des modifications par rapport au permis et des divergences par rapport au RRU. En concertation, plusieurs mesures ont été prises pour limiter les divergences, qui ont été reprises dans le présent dossier.

Dans le cadre de l’aménagement prévu du RER Vélo dans l’Avenue Mutsaard, une réunion a eu lieu avec Olivier Standaert de Bruxelles Mobilité (Région bruxelloise) le 20/02/2018 en présence du Service Espaces verts et Construction de la Ville de Bruxelles. Lors de cette réunion, le planning la situation sur le chantier et l’école temporaire en conteneurs ont été expliqués et discutés. Bruxelles Mobilité propose d’accorder le planning du RER Vélo avec celui de l’école.

## STRUCTURE DE LA PROPRIÉTÉ

Le projet est situé à l'Avenue Mutsaard, en face des numéros 61-69 à 1020 Bruxelles (Laeken). Il se situe sur le lot connu au cadastre sous le numéro 222e, 18<sup>ème</sup> division, section A.



Federale  
Overheidsdienst  
FINANCIËN

21818A0222/00E000

Gecentreerd op: BRUSSEL 18 AFD / BRUXELLES 18 DIV

Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie

Meest recente toestand

Schaal: 1/2500



Figure 1 = lot cadastraux

© 2005/2018 - De AAPD is de auteur van het kadastraal perceleplan en de producent van de databank waarin deze gegevens zijn opgenomen en geniet de intellectuele eigendomsrechten opgenomen in de Auteurswet en de Databankenwet. Vanaf 01/01/2018 worden de gebouwen op het kadastraal perceleplan geleidelijk vervangen door een dataset beheerd door de gewesten. De AAPD zal dan niet langer verantwoordelijk zijn voor de voorstelling van de gebouwen op het kadastraal perceleplan.



La parcelle a une superficie de 5551 m<sup>2</sup> et est la propriété de la Ville de Bruxelles. Pour le projet, on utilise uniquement une partie de la moitié sud. Un aménagement vert se situe sur la parcelle.



Figure 2 = emplacement du projet.

### **ANALYSE DE LA SITUATION SUR LE TERRAIN**

Le terrain à bâtir est actuellement composé d'un espace vert avec du gazon, des arbres et une zone semi-indurée avec des bancs. La parcelle est divisée en deux à mi-chemin en une partie nord et une partie sud par un sentier vers les appartements situés à l'arrière. Le présent projet est prévu sur la partie sud. La moitié nord reste inchangée. Pour toute simplicité, toutes les explications ci-après concernent la partie sud.

#### Arbres

Sur le terrain, il y a une série d'arbres de haute futaie de valeur. Pour la réalisation de l'école temporaire, AUCUN arbre n'est abattu. Le projet est donc conçu de façon à pouvoir préserver tous les arbres existants.

#### Zone indurée avec bancs

Au côté sud du terrain, une partie est aménagée avec un revêtement genre dolomie sur laquelle quelques bancs sont installés. Cette zone de repos et de pique-nique est laissée entièrement en dehors de la zone du projet. Elle peut donc rester entièrement en service.

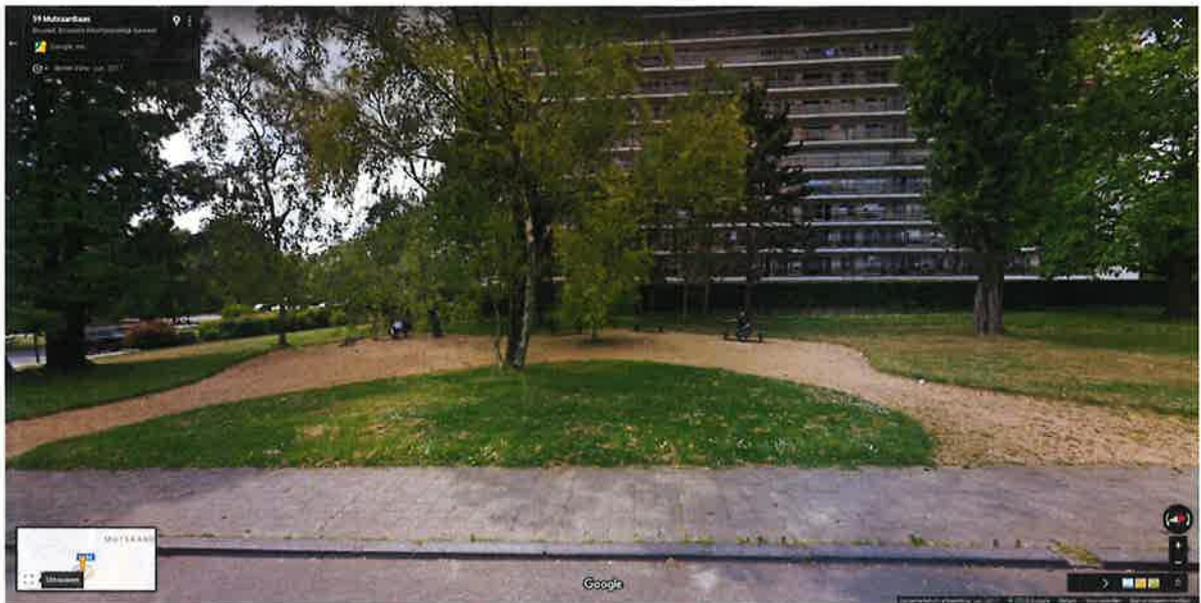


Figure 3 = zone de repos et de piqueuque existante.

#### **Volumes attenants et riverains**

Des côtés nord et sud, le terrain est limité par l'Avenue du Forum, du côté est par l'Avenue Mutsaard et du côté ouest par une série de tours résidentielles. Ces tours résidentielles comptent chacune une quinzaine d'étages. Le sentier qui coupe le terrain en deux donne accès à ces immeubles à appartements à partir de l'Avenue Mutsaard. Ce sentier est conservé dans le projet.



Figure 4 – Sentier sur la parcelle vers les immeubles à appartements situés derrière.

## CONCEPT URBANISTIQUE ET IMPLANTATION

**Le concept urbanistique se base sur une logique d'urbanisme claire qui, malgré le caractère temporaire du complexe, fait néanmoins attention aux qualités existantes du voisinage et veille à minimiser le plus possible l'impact sur le caractère urbanistique présent de l'environnement.**

### Zone verte

La zone verte existante se raccorde à un ensemble en forme de forum, enfermé par l'Avenue du Forum et l'Avenue Mutsaard. Cette zone se compose de 6 tours résidentielles d'environ 15 étages, implantés dans un voisinage vert. Dans cet environnement vert, on trouve une série de parkings parsemés pour les résidents des appartements, mais pour le reste, il se compose de gazon et d'une belle collection d'arbres, délimités par-ci, par-là de haies. Autour des parcelles de ces tours, il y a chaque fois une bordure verte, tant le long de l'Avenue du Forum que de l'Avenue Mutsaard. Cette bande de verdure est la propriété de la ville. Notre projet se situe dans cette zone verte. La combinaison de cette zone verte des tours et de la ceinture verte crée une atmosphère de parc qui surpasse la superficie de la zone tampon. Ce caractère de parc de cette zone est préconisé dans le présent projet.

### Pavillons dans le parc

Le complexe temporaire est subdivisé en trois volumes plus petits qui s'implantent comme petits pavillons dans le parc. Ils sont placés entre les arbres existants, de façon à pouvoir tous les préserver. On laisse suffisamment de place entre les volumes de façon à créer des lignes de vue au travers du complexe sans que les enfants ne soient visibles. Ces lignes de vue confèrent au complexe un caractère ouvert.

## PRESTANCE ARCHITECTURALE

### Modules préfabriqués

Le complexe est composé de modules préfabriqués de type conteneur en acier peint. On opte pour l'organisation du tout sur un seul étage et, comme expliqué ci-dessus, pour une subdivision de l'ensemble en volumes plus petits. Ceci crée une granulométrie agréable, réduisant l'impact visuel au minimum. Les modules sont pourvus au maximum de fenêtres.

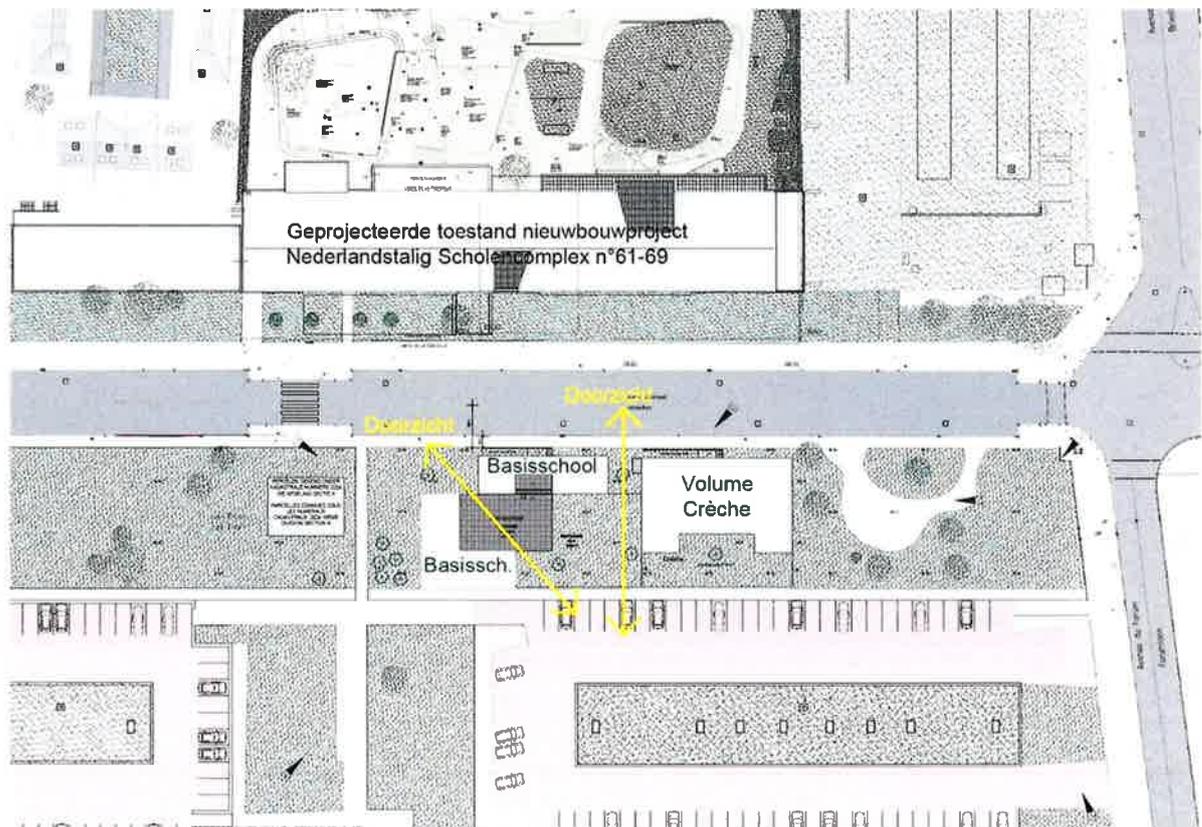


Figure 5 – Implantation du complexe temporaire et lignes de vue.

### Sécurité

L'agencement, en combinaison avec les formes des volumes soigneusement choisies, permettent de créer des espaces extérieurs sûrs. Les volumes forment un écran entre les cours de récréation et la rue pour limiter la vue vers l'intérieur et créer un sentiment de sécurité. Aux endroits sans volumes, les cours de récréation sont délimitées par un grillage.

### ACCESSIBILITÉ

#### Accessibilité intégrale

L'accessibilité intégrale est plutôt un point de départ qu'une condition préalable. Le présent projet est donc intégralement accessible. Quelques-unes des interventions principales sont :

Les autres directives au niveau de l'accessibilité sont suivies. Ainsi, les espaces de mise en place nécessaires sont prévus et les portes d'entrée ont une largeur nette de 95cm, les autres portes 85cm. On a également fait attention, entre autres, à la hauteur des poignées de portes, aux différences de niveaux, aux contrastes, etc.

#### Topographie

Les niveaux existants du terrain sont suivis le plus possible. Ce n'est qu'au point le plus haut de chaque volume que l'on enlève une petite quantité de terre pour pouvoir positionner les conteneurs au mieux. Ainsi, les différences de hauteur sont réduites au minimum. Grâce à cela, des pentes courtes suffisent aux zones d'entrée, et les cours de récréation n'ont pas de pentes, sauf une. Dans chaque volume, les niveaux sont toujours égaux. En outre, en organisant le tout sur un seul étage, on évite l'usage d'escaliers internes.

### CARACTÈRE TEMPORAIRE

Le complexe étant utilisé pendant moins de 2 ans, on n'effectue pas d'étude EPB.

### ÉCOLE REINE ASTRID

Le complexe remplace les immeubles qui se situent maintenant sur le chantier de l'autre côté de la rue. Il s'agit d'une crèche et de quelques classes de l'école Reine Astrid. Le complexe temporaire est conçu de façon à pouvoir fonctionner de façon autonome, mais l'école primaire est une extension de l'école de l'autre côté et fonctionnera en collaboration avec celle-ci. Les fonctions dans l'école existante de l'autre côté serviront de support pour le complexe temporaire. Un transport régulier entre le complexe temporaire et l'école existante est également nécessaire. Pour ce faire, le complexe temporaire est implanté à une distance la plus courte possible du passage piéton protégé. À hauteur du passage clouté, la chaussée se rétrécit et il y a des feux à bouton poussoir.



## **ORDONNANCE COMMUNALE ET RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME (RRU)**

Conformément à l'article 188 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CBAT, coordination 9 avril 2004), le fonctionnaire habilité et le Gouvernement peuvent accorder des dérogations aux dispositions des règlements d'urbanisme, aux règles de construction ou aux règlements en matière de zones de recul.

Comme indiqué ci-dessus, la demande est entièrement conforme aux règles d'aménagement du territoire.

On introduit toutefois une demande motivée d'accorder les dérogations suivantes aux règlements d'urbanisme. Le demandeur se doit toutefois de signaler que les dérogations expressément demandées ne sont pas limitatives parce que certaines dispositions peuvent être sujettes à interprétation et il n'est pas toujours clair si certaines règles sont encore d'application ou si elles ont au moins été implicitement suspendues par des normes juridiques d'un niveau supérieur.

Des dérogations peuvent toutefois aussi être accordées si elles ne sont pas expressément demandées en raison de l'ignorance d'un règlement spécifique (C.d.Ét., 30 septembre 1980, n° 20.602; A. VAN MENSEL, Het beginsel van behoorlijk bestuur, Gand, Mys & Breesch, 1999, 96-97, n° 236).

### **Règlements communaux d'urbanisme de la Ville de Bruxelles : Règlement sur la construction (3 février 1936)**

Le règlement sur la construction de la Ville de Bruxelles du 22 avril 1936 date d'avant l'entrée en vigueur de la loi sur l'urbanisme du 29 mars 1962, et de ce fait, il ne s'agit pas d'un règlement sur la construction, mais d'un règlement de police pris sur la base de la loi communale (Cass. 21 avril 1989, R.W. 1989-90, 191). En tout cas, les dispositions très archaïques avec l'application de l'article 95 CBAT ont été surpassées par des normes hiérarchiques supérieures telles que le règlement régional d'urbanisme, le code du logement et les normes techniques plus récentes.

Nonobstant ce qui précède, on demande une dérogation aux dispositions suivantes :

- Les alignements (CHAPITRE II : alignements)
- Le chantier (CHAPITRE V : mesures de sécurité)
- Les caractéristiques des ouvrages (CHAPITRE IX : aspect des façades et des parties des constructions visibles de la voie publique, X : fondations, XI : murs de façades, murs intérieurs et murs latéraux, XII : éléments en saillie, XV : places publiques ou « cours », XVI : Toitures, XVII : Gouttières, XVIII : cheminées, forges, fours et fourneaux)
- Chapitre XI Art. 49 : les murs des bâtiments intérieurs sont d'une hauteur supérieure à 3,50m.
- Art 54 Mur de fondation : mur de fondation ou plinthe en pierre bleue ou en matériau à approuver par le collège min 0,5m.
- Art 55 Toutes les façades ou constructions avec murs à remplissage en bois sont interdites. Les seuils et traverses hautes en bois de portes et fenêtres sont également interdits.
- Art 136 e.a. WC : chaque WC doit avoir une fenêtre d'au moins 0,36m<sup>2</sup> avec ouvrant de 0,12m<sup>2</sup>

### **La réalisation des chantiers sur la voie publique (Arrêté du Gouvernement du 11 juillet 2013)**

L'entrepreneur sera obligé de respecter rigoureusement toutes les mesures spécifiques selon le règlement susmentionné. En concertation avec la police locale et les chantiers environnants, le plan de chantier proposé sera évalué et adapté. Il s'agit de modules préfabriqués qui peuvent être mis en place à très brève échéance. L'impact des travaux sur le domaine public est ainsi réduit considérablement dans le temps.

### **Règlements régionaux d'urbanisme (RRU)**

Les dérogations reprises au cadre XV de la demande de permis d'urbanisme (spécifiés dans et conformément au rapport d'incidences environnementales joint à cette demande) sont les suivantes :

- TITRE I CHAPITRE 2 DIVISION 2 ARTICLE 7 : Positionnement

La distance appropriée est évaluée par les autorités délivrant le permis d'urbanisme. Le complexe temporaire est placé contre la limite de la parcelle des tours résidentielles situées derrière. Les fenêtres donnant sur cette parcelle voisine sont translucides mais non transparentes. La distance considérable aussi entre les limites de parcelles et les tours résidentielles est prise en compte. En raison du caractère temporaire, une dérogation est demandée.

- TITRE I CHAPITRE 4 ARTICLE 13 : Conservation d'une surface perméable.

Sur les éléments préfabriqués, on n'aménage pas de toitures vertes. Les modules préfabriqués ne permettent pas les toitures vertes pour des raisons techniques de stabilité. Les modules sont posés au sol sur des blocs. De ce fait, la majeure partie du sol sous les conteneurs reste une surface perméable. La surface perméable totale du terrain reste donc quasiment inchangée. EN raison de ceci et du caractère temporaire du complexe, une dérogation est demandée.

▪ TITRE I CHAPITRE 5 ARTICLE 15 : Services collectifs des ouvrages

En raison du caractère temporaire du complexe, les services collectifs seront raccordés de façon apparente. Nous demandons une dérogation pour ceci. Toutes les canalisations seront suffisamment protégées et pourvues des pentes aux endroits où ils croisent éventuellement les sentiers ou routes.

▪ TITRE I CHAPITRE 5 ARTICLE 16 : Captage d'eau de pluie

L'eau de pluie s'infiltrera librement dans le sol, et une citerne d'eau de pluie n'est pas prévue. En raison du caractère temporaire, les travaux de terrassement sont réduits au minimum pour limiter l'impact sur l'environnement. En raison de ceci et du caractère temporaire du complexe, nous demandons une dérogation.

▪ TITRE VIII CHAPITRE 5 ARTICLE 17 : Le nombre de places pour vélos à aménager

L'aménagement d'un abri couvert et sécurisé pour vélos nécessiterait d'un ou plusieurs modules préfabriqués supplémentaires. Vu le jeune âge des enfants de l'école primaire et de la crèche, il est présumé que seuls les membres du personnel viendront en vélo. Ils pourront utiliser l'infrastructure existante de l'école existante de l'autre côté. En raison de ceci et du caractère temporaire du complexe, nous demandons une dérogation.

Le plan régional d'affectation du sol (PRAS) :

Sur le PRAS, la zone est caractérisée comme zone d'habitation à prédominance résidentielle.

" 1. Zones d'habitation à prédominance résidentielle.

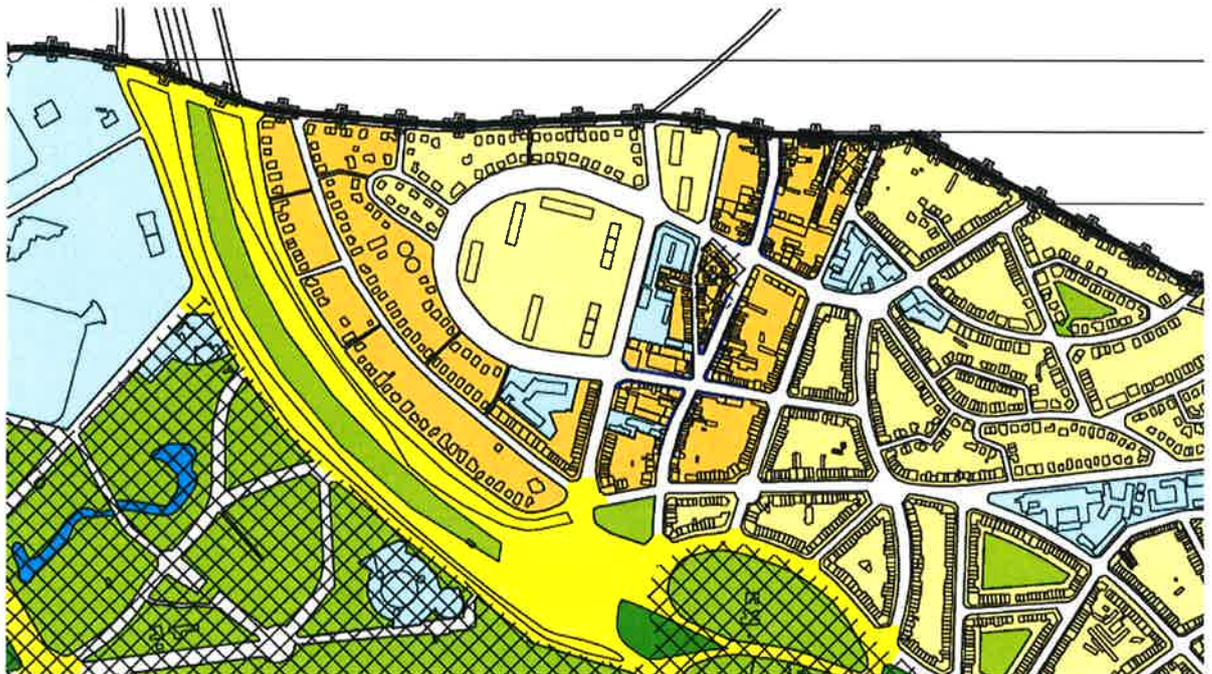
...  
1.2. Ces zones peuvent également être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics, ainsi qu'aux activités de production dont la superficie au sol de toutes ces fonctions ensemble, par bien immobilier, ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

Ces zones peuvent également être affectées à des bureaux dont la superficie au sol, par bien immobilier, est limitée à 250 m<sup>2</sup>.

...  
2° le caractère urbanistique des ouvrages et installations est compatible avec celui du caractère urbain environnant ; les modifications par rapport à celui-ci sont soumis aux règles spéciales de publicité ;

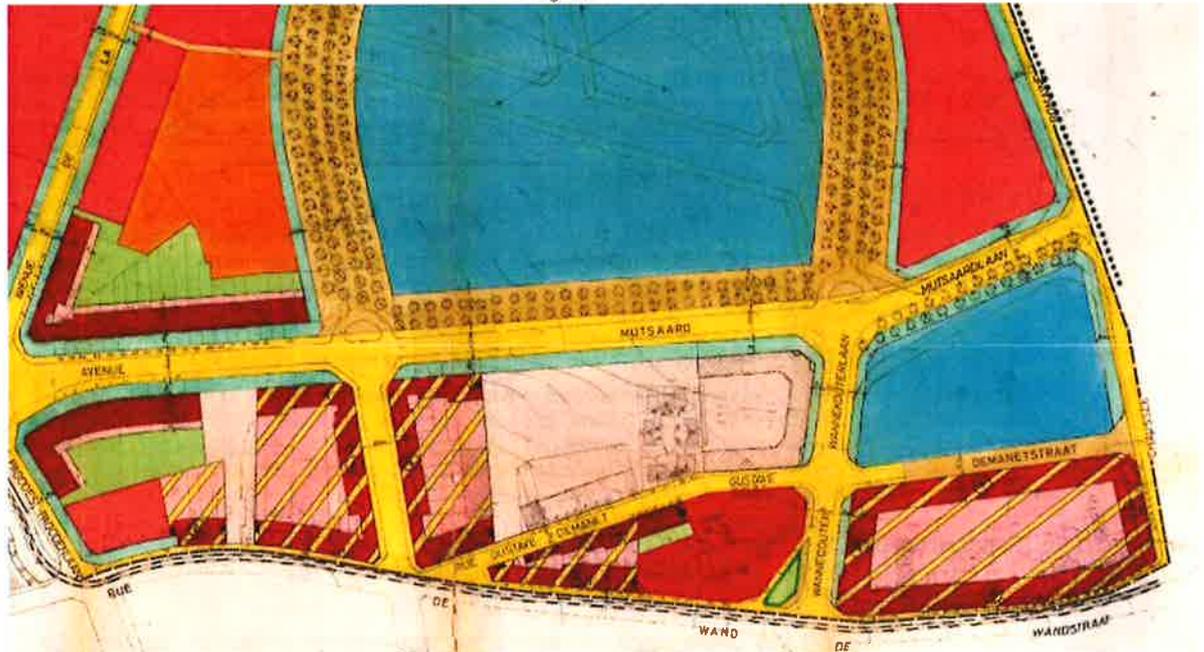
3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

4° la continuité de l'habitation est assurée."



Les plans spéciaux d'affectation (PSA)

La zone est caractérisée comme voirie à aménager.



En raison de l'évolution démographique et de la pression résultante sur le nombre de places d'accueil dans les crèches et écoles et en raison du caractère temporaire du complexe, nous demandons une dérogation.

M. Stijn Cockx  
ir. architecte  
au nom de

l'AM LOW architecten - VK engineering