

**URB/20863/ : Demande de permis d'urbanisme pour Restructurer partiellement l'îlot urbain nommé « ILOT CUDELL » en créant une crèche francophone de 28 places , un complexe scolaire francophone (maternel et primaire) d'inspiration pédagogique Frenet pour 250 à 275 élèves et aménager des espaces intérieurs de l'îlot ; Reconstruire la Salle multisports « Guy Cudell »; Réaménager un espace « casco » destiné à accueillir une fonction type horeca côté Place Saint-Josse ; Réaménager la Rue des deux Églises en zone d'espaces semi-partagés; démolir 3 bâtiments (n° 13; 15 et 27 de la Rue de la Pacification) -; Rue des Deux Eglises 103 - 133 , Place Saint-Josse 11 – 13, Rue de la Pacification 1 Rue de la Pacification 13 -15 et 27 Rue de l'Artichaut 15 - 19 ;introduite par BAUMANS DEFFET Architecture et Urbanisme Rue Bois-l'Évêque 26 à 4000 Liège.**

## **AVIS**

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par BAUMANS DEFFET Architecture et Urbanisme, représenté par Monsieur Bernard Deffet pour restructurer partiellement l'îlot urbain nommé « ILOT CUDELL » en créant une crèche francophone de 28 places , un complexe scolaire francophone (maternel et primaire) d'inspiration pédagogique Frenet pour 250 à 275 élèves et aménager des espaces intérieurs de l'îlot ; reconstruire la Salle multisports « Guy Cudell »; réaménager un espace « casco » destiné à accueillir une fonction type HoReCa côté Place Saint-Josse ; réaménager la rue des deux Églises en zone d'espaces semi-partagés ; démolir 3 bâtiments (n°13, 15 et 17 de la Rue de la Pacification) ;

Attendu que le bien se situe en **zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'habitation, en liseré noyau commercial et le long d'un espace structurant** du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ; que le projet est conforme au PRAS;

Considérant la demande a été soumise aux mesures particulières de publicités **du 06/11/2023 au 05/12/2023** pour les motifs suivants:

- **Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):**
- actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- **Application de la prescription générale 0.7.2. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):**
- équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7) ;
- **Application de la prescription générale 0.12. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):**
- modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;
- **Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) :**
- modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- **Application de la prescription particulière 8.4. du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) :**
- Modification des caractéristiques urbanistiques ;
- **Application des prescriptions particulières à certains parties du territoire 22.1. du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) :**
- affectation des étages au commerce ;
- **Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :**
- dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
- **Article 4 du Titre I : profondeur d'une construction mitoyenne**
- **Article 6 du Titre I : . toiture d'une construction mitoyenne**
- **Article 13 du Titre I : maintien d'une surface perméable**
- **Application de l'art. 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Projets soumis à rapport d'incidences :**
- **Rubrique 24 : équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol**

Et que 5 réactions ont été introduites ;

Considérant que les réclamations concernent :

- le **code civil** qui interdit de placer des fenêtres, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables dans ou sur un mur mitoyen ; des vis-à-vis entre les fenêtres des voisins et du projet ; 2 terrasses et 1 escalier extérieur seront construits en limite de propriété ;
- Les **dimensions du bâtiment** : la profondeur du bâtiment envisagé ne respecte pas le titre I, art.4 du RRU et de plus, la hauteur envisagée semble supérieure à l'existant (bien qu'aucune côté ne soit disponible sur plans) ;
- Une **densification trop importante de l'intérieur d'îlot** contraire à la politique actuelle ;
- L'étude acoustique est sommaire et ne semble pas prendre en compte **la ventilation de la salle de sport** ;
- La question **acoustique** : les nuisances sonores vers le voisinage ; par exemple les revêtements de la cour pourront être souples et absorbants pour amortir les bruits.
- La ventilation de la salle sera placée en toiture du bâtiment principal mais ne figure pas sur les plans ;
- Aucune **étude d'ombrage** est fait afin de déterminer l'effet de la rehausse du bâtiment proposé ;
- Aucune étude ne prend en compte **les incidences sur le trafic et le stationnement**, notamment les nuisances et engorgements aux entrées et sorties par l'augmentation de la capacité de l'école et de la salle de sport ;
- La crèche au n°13-15 : le toit plat dépasse 1m75 celui du voisin en créant un surplomb qui risque de donner des nuisances en termes des écoulements et des vues sur la cour et fenêtres du voisin ;
- **L'accès au crèche** :
  - en face de l'espace où il y a les livraisons pour le Delhaize ;
  - il serait nécessaire de prévoir une piétonisation partielle de la rue ou d'y limiter la circulation au riverains pour protéger l'accès à la crèche ;
  - la présence de personnes entrant , sortant et attendant devant la crèche va créer des nuisances et un encombrement du trottoir ;
  - le trottoir doit être élargi ( des poussettes,...) ;
  - **La mobilité** :
    - l'évaluation des flux de circulation n'est plus d'actualité ; l'étude date de 2020 et les problèmes datent des derniers 6 à 12 mois ;
    - le manque de stationnement dans la rue pour les riverains déjà existant ; les parents qui déposent leurs enfants à la crèche doivent se garer, ne vont pas trouver une place et vont circuler dans le quartier ; la dégradation de la **pollution de l'air** ;
    - il faut faire **une nouvelle étude en ce qui concerne l'impact du projet sur la circulation et les emplacements de parking pour les riverains** ;
  - Il faut prévoir des plantes grimpantes sur les grillages afin de cacher les vis-à-vis direct et indirects et **maintenir la verdure** ;
  - Etablir **un état des lieux** avant que le chantier commence (la commune va planifier un état des lieux avant et après les travaux pour les propriétaires qui le désirent dans une distance de 200m du chantier), avant que les maisons vont être démolies ; des fissures qui sont apparues après les derniers chantiers et qui risquent de nouveau d'apparaître ; les nuisances et risques du chantier ;
  - Des **nuisances sonores** par les passages et dans l'intérieur d'îlot ; une augmentation du bruit en général;
  - La **gestion des eaux**, l'abondance des eaux souterraines ; toucher la nappe phréatique va avoir des impacts sur les maisons aux alentours ; il faut une étude approfondie par un organisme indépendant afin de connaître l'impact de ce projet sur les bâtiments aux alentours ; il faut une **nouvelle étude approfondie pour évaluer l'impact du sol et comment cela va modifier la nappe phréatique, le sol et également les maison autour** ;
  - les voisins n'ont pas été impliqués dans l'élaboration du projet ;
  - la **démolition du bâtiment n°27** n'est pas justifiée ;
  - les rues étroites sont déjà assez sombres dans le quartier par la **hauteur des gabarits** ; l'augmentation des gabarits ne fera qu'accroître le manque de luminosité dans le quartier ;

- les chiffres qui sont erronés dans l'annexe 1 : la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol augmente de 3.11m<sup>2</sup> à 4.998m<sup>2</sup> mais le volume total de la construction hors-sol diminue de 17.920m<sup>3</sup> à 2.309m<sup>3</sup> ; est-il possible d'obtenir moins de volume hors sol après la construction qu'avant ?
- ne pas utiliser des châssis en aluminium, opter pour des toitures vertes et des jardins éducatifs pour les enfants où ils apprennent à cultiver des légumes,...
- la perte de la luminosité et ne pas seulement de l'ensoleillement par le volume de la salle de sport ;

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

- **Application de l'art. 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):**
- bien inscrit à l'inventaire ;
- **Application de l'art. 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :**
- actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection « Eglise paroissiale Saint-Josse » situé Chaussée de Louvain 99 à Saint-Josse-ten-Noode;

Vu l'avis favorable conditionnel du **Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale**, d.d. 01/12/2023, ses réf **CP.1993.2095/6**;

Vu l'avis favorable conditionnel de la **Commission de sécurité ASTRID**, d.d. 25/10/2023 ; qu'une couverture radioélectrique indoor ASTRID doit être prévue dans l'ensemble de la salle de sport et de l'école dont les capacités d'accueil respectives sont supérieures à 150 personnes;

Vu l'avis du **consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet, AccessAndGo**, pour les personnes à mobilité réduite du 15/04/2023 indiquant que le projet ne répond pas aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme ; que l'école doit comprendre au moins une toilette PMR conforme, que la porte doit s'ouvrir vers l'extérieur du local, le sas sanitaire doit comprendre au moins une aire de rotation de 150 cm en dehors du débatement de la porte ;

Vu que **Bruxelles mobilité** remet un avis favorable aux conditions suivantes :

- Que le revêtement pour les trottoirs rue des deux Églises soit conforme au RRU et aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne ainsi qu'au standard requis pour le réseau piéton "Plus" ; qu'à cette fin Bruxelles Mobilité demande des précisions sur le type de revêtement choisi ;
- Que l'arbre planté au croisement de la rue des Deux Églises et de la rue de l'Enclume ne constitue pas un masque de visibilité envers les piétons qui s'approprient à traverser - Élargir la traversée piétonne face à l'entrée commune pour l'école et la salle de sport afin de pouvoir décaler la ligne de guidage podotactile et donc éviter le lampadaire déjà présent ;
- Supprimer deux places de stationnement voiture supplémentaire afin de respecter la distance de 5 m entre les zones de stationnement voiture et la traversée piétonne élargie (RRU – Titre VII – Article 5) ; et encadrer la traversée piétonne de 4 zones de stationnement vélo au lieu de 2 ;
- Remplacer la zone de kiss & ride au droit de l'entrée de la crèche par une zone de stationnement vélo ;
- Prévoir des emplacements pour vélos cargos rue des Deux Églises et rue de la Pacification;
- S'assurer que l'accès au parking extérieur couvert de 16 emplacements vélo (côté rue de la Pacification) peut effectivement se faire via la rue de la Pacification ;
- S'assurer que la rampe d'accès à la salle de sport respecte les recommandations du Cahier d'accessibilité piétonne et qu'elle soit élargie, là où cela s'avère possible, afin de permettre le croisement des PMR ;

Considérant que le projet prévoit plus précisément :

- La création d'une crèche francophone de 28 places (avec un entrée distincte via la rue de la Pacification);
- La démolition de la salle de sport existante et la construction d'un nouveau bâtiment comportant au rez-de-chaussée la nouvelle Salle multisports « Guy Cudell » et l'école aux étages ;
- Le réaménagement partiel de la Rue des deux Églises en zone d'espaces semi-partagés ;
- La création d'un complexe scolaire francophone (maternel et primaire) d'inspiration pédagogique Frenet pour 300 élèves (16 classes) et ses locaux annexes (au-dessus de la nouvelle salle de sport et dans un bâtiment voisin avec cour de récréation en intérieur d'îlot ;
- La réaffectation de locaux existants en espace casco (HoReCa avec un entrée via la Place Saint-Josse, ancienne entrée de l'école ;
- l'Aménagement des espaces intérieurs de l'îlot ;

Considérant qu'en ce qui concerne **la démolition** :

Considérant que la façade de la 'nouvelle école' jouxtant la Place Saint Josse est conservée ; que la salle péristyle conserve aussi son cachet de l'époque ; qu'une seule intervention minimale à la circulation est prévue afin de faciliter la relation avec le rez-de-chaussée en relation avec la Place Saint Josse ;

Considérant que la salle omnisport en intérieur d'îlot à l'arrière des numéros 15-19 de la rue de l'Artichaut date du début des années '70 ; que des pavillons en structure légère en intérieur d'îlot abritent la 'nouvelle école' ; que ces bâtiments sont vétustes et seront démolis ; que leur démolition est acceptable ;

Considérant que les 3 maisons situées rue de la Pacification 13,15 et 27 sont reprises à l'inventaire du patrimoine ; que le projet prévoit la démolition de ces 3 maisons ;

Considérant que les numéros 13 et 15 de la rue font partie d'un ensemble de cinq maisons construites entre 1883 et 1887 ; qu'elles présentent toutes une façade néoclassique enduites, trois niveaux sous toiture à versants et une hauteur sous corniche similaire ; que ces deux modestes maisons de rangée, ont cependant subi de nombreuses transformations au cours du temps ; que tant la façade que les pièces intérieures ont été progressivement dénaturées ; que leur démolition en faveur de la construction de la crèche est acceptable ;

Considérant que le numéro 27 de la rue de la Pacification a été construit en 186 ; qu'il s'agit d'un immeuble de facture plus imposante et plus riche que les autres maisons ; qu'il a globalement conservé de nombreuses caractéristiques d'origine et présente une façade néoclassique de trois niveaux et trois travées ; qu'il est composée tel une maison classique bruxelloise, elle est présente la disposition suivante : vestibule et cage d'escalier sur la travée d'entrée, trois pièces en enfilade au rez-de-chaussée sur les deux autres travées, deux pièces aux étages ; que cette disposition est selon le demandeur profondément inadaptée à l'implantation d'une école et encore moins au regard des exigences techniques et sécuritaires, qui y sont liées ;

Considérant néanmoins qu'il était demandé dans la réunion de projet du 25/05/2022 de poursuivre les efforts pour préserver le n°27 rue de la Pacification tant que possible ;

Considérant que la direction patrimoine culturel a systématiquement refusé la démolition de ce bâtiment ; que le dossier ne contient pas une étude qui justifie sa démolition ;

Considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot (la salle de sport avec l'école aux étages) est aménagé de la manière suivante :

- rez-de-chaussée: salle de sport de 22m x44m et ses accessoires, la cafétaria qui peut servir comme réfectoire scolaire (elle est mutualisée) ;
- 1er étage: l'entrée de l'école, le forum, 2 classes de maternelle (60,30m<sup>2</sup> et 52,57m<sup>2</sup>), locaux administratifs (bureau direction + secrétariat), des sanitaires et vestiaires pour le personnel, des sanitaires de maternelle ; les groupes de ventilation pour la salle de sport (30,31m<sup>2</sup>) et pour l'école sur la toiture (pas dimensionnée) ;
- 2ième étage : la salle d'enseignants (39m<sup>2</sup>) + kitchenette , les sanitaires (filles, garçons, de maternelle, PMR), 2 classes de maternelle (60m<sup>2</sup> + 53,24m<sup>2</sup>), 1 classe de maternelle de 83,46m<sup>2</sup>, 10 classes de l'école primaire ( 49,52m<sup>2</sup> x 10 ) et 1 classe polyvalente pour les primaires de 30,50m<sup>2</sup>

Considérant qu'en ce qui concerne **les dérogations au Règlement Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)** ; que le projet déroge au Titre I, art. 4 concernant la profondeur d'une construction en mitoyenneté ;

Considérant que la nouvelle crèche située aux numéros 13 et 15 de la rue de la Pacification dépassent plus que les trois quarts de la profondeur de la parcelle ; que le rez-de-chaussée dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; que le volume du rez-de-chaussée est partiellement enterré, afin de minimiser la présence de celui-ci en intérieur d'îlot ;

Considérant que les volumes aux étages de ce bâtiments tiennent compte des gabarits voisins ; que la surprofondeur du volume construit au niveau +1, du côté du n°11 de la rue de la Pacification est gérée à partir d'un retrait latéral de 3m ;

Considérant que le volume de raccord entre le volume de raccord entre le volume principal de l'école/salle de sport et la façade arrière de la nouvelle construction située au n°27 de la rue de la Pacification ; qu'actuellement un élément construit existant établit déjà une connexion entre le volume de la salle de sport et le n°27 de la rue de la Pacification ; que le projet développé poursuit cette logique d'organisation spatiale ; que l'école et les équipements ont l'obligation de positionner un deuxième escalier (d'évacuation) en cas d'incendie, avec sortie possible du côté de la rue de la Pacification ;

Considérant que le projet déroge au titre I, article 6 du RRU en ce qui concerne la hauteur de la construction ;

La dérogation concernerait donc la hauteur du gabarit de liaison construit entre le volume de l'école/salle de sport et la façade arrière du nouveau volume construit au niveau du n°27 de la rue de la Pacification (voir coupe E11). En ce qui concerne le pignon Ouest de la nouvelle école/salle de sport Celui-ci reprend la position (en mitoyenneté) et le gabarit général du pignon de la salle de sport existante ;

Considérant que le projet déroge au titre I, art.13 du RRU en ce qui concerne maintien d'une surface perméable ;

Considérant que les spécificités du projet (et son histoire, sa démolition et sa reconstruction) ne permettent pas de suivre strictement les règles du RRU car le projet implique la démolition et la reconstruction d'un élément bâti majeur au sein de l'îlot (école/salle de sport) et ce dernier est directement lié à un volume bâti en bordure de l'îlot ;

Considérant dès lors que les dérogations au titre I, art. 4, 6 et 13 du RRU sont acceptables ;

Considérant qu'en ce qui concerne **la proximité de la nappe phréatique** : que deux essais piézomètres ont été concluants, ce qui a permis de déterminer la présence d'eau à +/-3,5m de profondeur (période de nappe supposée haute) ;

Considérant dès lors que le maître d'ouvrage conclue qu'il est déraisonnable d'infiltrer les eaux dans le sol en sortie de bassin d'orage car le niveau correspond au niveau de la nappe phréatique ; que de plus, il y a décidé de ne pas infiltrer des eaux complémentaires dans la zone végétalisée située dans la cour de l'école afin de ne pas perturber la situation actuelle et les constructions avoisinantes (intervention en intérieur d'îlot dans centre urbain dense) ;

Considérant qu'il est prévu de maintenir les 9 platanes de planter 1 saule supplémentaire dans l'espace de récréation afin de contribuer au maillage vert mais également à créer un îlot de fraîcheur tant pour les enfants que pour les riverains alentours ;

Considérant **l'étude d'ensoleillement** : que l'étude de l'impact au niveau de l'ensoleillement conclue que la mise en œuvre du projet n'aura pas d'incidence significative sur le microclimat ; que les impacts retrouvés sont cohérents avec les impact attendus en milieu urbain ;

Considérant le rapport technique de **l'impact acoustique** ; que les conclusions mentionnent que La présente étude avait pour but d'analyser l'impact des activités scolaires vers l'environnement lors de la rénovation des bâtiments scolaires, crèche et hall de sport de « La Nouvelle Ecole » que pour les récréations, la vue directe de certains voisins sur la cour de récréation engendre des niveaux de bruit parfois importants, mais concentrés sur les récréations ; que l'utilisation d'un sol en Tartan et d'un préau acoustiquement absorbant ( le plafond du préau est traité à l'aide d'un matériau acoustique absorbant afin de limiter la dispersion du son vers les bâtiments voisins) constitue la solution la plus efficace possible à l'exception bien sûr de la couverture totale qui n'est pas envisageable ici ; que pour les installations techniques, il s'agira de choisir des équipements permettant de respecter les puissances acoustiques dimensionnées ici. ;

Considérant que la question acoustique est un point essentiel de ce projet en intérieur d'îlot dont les façades sont exposées et ceinturées par 4 voiries dont les niveaux acoustiques dépassent les 75 dB ; qu'une isolation adéquate du bâtiment ainsi que des châssis performants formeront une protection importante pour l'habitabilité des espaces ;

Considérant que le chantier devra également veiller à minimiser au maximum ses nuisances sonores pour les riverains ;

Considérant que la cours de récréation se situe au niveau du sol actuel de l'intérieur de l'îlot ; que le dossier ne contient pas l'information sur la surface de la cour de récréation disponible pour les enfants, ni le nombre de m<sup>2</sup> prévu par enfant, ni le nombre de m<sup>2</sup> d'aire de jeux couverte par l'enfant ; qu'il est important à savoir si la cour de récréation est assez grande pour tous les enfants afin qu'ils puissent jouer ensemble ou va-t-on organiser des moments différents de jouer pour les différents enfants ;

Considérant que l'accroissement du taux d'occupation de l'école l'ensemble du site risque d'avoir aussi un impact sur la circulation en voirie aux heures de pointe; que le dossier ne contient pas d'info sur le nombre actuel des élèves ; qu'il n'est pas clair que l'école primaire va être doublé (qu'on va prévoir de chaque année primaire 2 classes) ;

Considérant que l'école n'a pas fourni son plan de déplacement ;

Considérant que la petite terrasse propose aux classes maternelles (d'accueil au 1<sup>er</sup> étage) un espace extérieur ; qu'il n'est pas clair si cette terrasse va être utilisée comme aire de jeux ;  
Considérant que 2 rangements vélos (16 +15 emplacements ) sont prévus sur site ;  
Considérant qu'un rangement est accessible par la rue de la Pacification et est réservé pour l'école ; que le deuxième rangement se situe à l'entrée de la salle de sport côté rue des 2 Eglises ;  
Considérant qu'il faut disposer des rangements distincts et sécurisés pour les vélos des élèves, les vélos des professeurs et les vélos de l'école (utilisés par les enfants de maternelle) ;  
Considérant que le hall sortie de la salle de sport côté rue d'artichaut est sous-utilisé ; qu'il sert seulement comme sortie de secours ;  
Considérant de manière générale, que le projet est perçu comme assez dense, voire trop dense par rapport à l'intérieur d'îlot ; que cependant, le projet tend tout de même à améliorer une situation existante et ses fonctionnements malgré une marge de manœuvre très faible ;  
Considérant que les dimensions de la salle de sport a été agrandies par rapport à la situation existante ; que l'empreinte de cette salle est très présent à l'intérieur d'îlot ; que l'école devient annexe à cette salle de sport ;  
Considérant l'augmentation de la capacité de l'école et le manque des espaces d'extérieures pour les enfants ;  
Considérant qu'il faut sauvegarder et maintenir le patrimoine de la commune notamment le bâtiment n°27 rue de la Pacification ;  
Considérant qu'il a lieu suivre l'avis de Bxl Mobilité qui recommande d'augmenter le nombre de places de vélos (sécurisées) sur site ; qu'il y a lieu de prévoir plus des emplacements cargo ;  
Considérant dès lors qu'il y a lieu de favoriser et de privilégier le fonctionnement de l'école à l'HoReCa ;  
Considérant qu'il y a lieu de maintenir l'entrée principale de l'école par la Place Saint Josse (à la place de l'Horeca) avec une entrée sécurisée, un trottoir assez large (la place/le parvis) des emplacements de vélos sécurisés dans le bâtiment et de prévoir l'entrée principale de la salle de sport (séparée de l'école) par la rue des 2 Eglises ;  
Considérant que le projet répond dès lors à l'urgence de prévoir des classes supplémentaires dans les établissements scolaires dans la Région de Bruxelles Capitale, compte tenu de la pression démographique ;  
Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### **AVIS Favorable sous conditions à la majorité**

- De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :
  - Supprimer le stationnement automobile à moins de 5m de la traversée piétonnes dans le sens de circulation conformément au titre 7 art.5 du RRU ;
  - Fournir des précisions quant au dimensionnement des fosses de plantation et veiller à ce qu'elles soient conformes à l'art 18, 17 du titre 7 du RRU (une petite incohérence a été relevée entre le plan général et le plan zoomer) ;
  - Prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID doit être prévue dans l'ensemble de la salle de sport et de l'école dont les capacités d'accueil respectives sont supérieures à 150 personnes;
  - Maintenir et ne pas démolir le n°27 rue de la Pacification ;
  - Affiner la façade sis rue des deux Eglises ( en ne prévoyant pas d'un habillage en tôle perforée ton gris beige moyen devant les fenêtres) ;
  - Prévoir un écran visuel au niveau de la balustrade de la rampe donnant à l'entrée de l'école afin de ne pas avoir des vues directes chez le voisin sis rue de la Pacification n°19 ;
  - fournir le plan de déplacement de l'école ;
  - clarifier le fonctionnement de l'école :
    - mentionner le nombre des élèves existants et projetés sur site ; chiffrer l'augmentation de la capacité de l'école ;
    - s'agit-il de doubler tous les classes de primaire ?

- la cours de récréation fait combien de m<sup>2</sup> utilisables pour les élèves ; chaque élève dispose de combien de m<sup>2</sup> de la cours de récréation ; combien de m<sup>2</sup>/ élève est prévue de la cours couverte (sous l'auvent) ;
- de quelle manière la cafétaria sera mutualisée par l'école (par exemple les meubles prévus pour les enfants de maternelle) ;
- préciser l'utilisation de la petite terrasse aux classes de maternelle au 1er étage et les précautions prises afin de ne pas nuire les voisins directs ;
- interdire l'accès au patio aux utilisateurs de la cafétaria (afin de ne pas causer de nuisances en intérieur d'îlot) ;
- étudier la possibilité d'utiliser comme aire de jeux calme et/ou classe d'extérieure et/ou comme potager la toiture verte/ l'espace d'évacuation entre les classes de primaire au 2ième étage ;
- préciser les matériaux de la cours de récréation en optant pour des matériaux perméables et acoustiques ;
- préciser et expliquer les emplacements de livraison des repas à réchauffer ;
- ne pas prévoir accès à la petite terrasse aux classes maternelles et de verduriser ces toitures afin d'offrir un écran végétal séparant l'école des logements ;
- respecter les droits des tiers (vu les réclamations faits durant l'enquête publique) ;
- préciser l'emplacement et le dimensions de tous les groupes de ventilation prévues sur toiture en intérieur d'îlot en respectant une distance appropriée pour les voisins ;
- étudier la possibilité de donner (et/ou expliquer) une fonction utile (autre que seulement sortie de secours) pour le hall de sortie côté rue d' artichaut ;
- maintenir l'entrée principale de l'école par la Place Saint Josse (à la place de l'Horeca) avec une entrée sécurisée, un trottoir assez large (la place/le parvis) des emplacements de vélos sécurisés dans le bâtiment et de prévoir l'entrée principale de la salle de sport (séparée de l'école) par la rue des 2 Eglises ;
- Prévoir des toitures végétalisées intensives sur le grand volume et des toitures semi-intensives sur les parties et/ou les toitures plates des autres;
- Fournir un plan de l'aménagement de la cour de récréation ; Expliquer le fonctionnement de la crèche en qui concerne la mobilité en extérieur (ou les parents vont se garer pour déposer leur enfant) ;
- Prévoir des nichoirs en façade (intégrés) ;
- Prévoir la flore existante qui fait écran .

Avis minoritaire :

**La commune, demanderesse s'abstient**