

Téléphone : **02.348.17.21/26**

Téléfax : **02.348.17.29**

**AVIS** : PU26407

Monsieur Tom Lootens Collège des Bourgmestre et Echevins de la  
commune de Forest  
Avenue du Pont de Luttre 140

---

Etaient présents

BDU - Direction de l'Urbanisme  
Commune de Forest  
Commune de Forest  
Commune de Forest  
Bruxelles-Environnement

Etaient absents excusés

BDU - Direction des Monuments &  
Sites  
S.D.R.B.

Vu l'ordonnance du 29 août 1991, les ordonnances modificatrices et les arrêtés d'application, déterminant pour la Région de Bruxelles-Capitale les mesures particulières de publicité applicables à certaines demandes de permis et de certificats d'urbanisme, de permis et de certificats d'environnement et créant pour chacune des communes de la Région de Bruxelles-Capitale une commission de concertation;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du **22/03/2018** au **05/04/2018** et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 13 réclamations/observations dont une pétition de plus de 1000 signatures (datant de la première enquête publique) ;

Considérant que la commission en a délibéré;

~~Considérant que le demandeur était présent et a été entendu;~~

~~Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues;~~

Considérant que la demande est située dans la zone d'intérêt régional n°7, partiellement et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à construire une école maternelle et primaire néerlandophone « DE PUZZEL » et d'une salle de gymnastique dans le cadre de l'aménagement du pôle DIVERCITY;

Considérant que la demande est dès lors conforme au programme de cette zone ;

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/01/2017 (ref :A.2001.1334/11/BS/vh);

Vu le rapport d'incidences joint à la demande et déclaré complet par l'administration ;

Vu l'avis d'infrabel du 05/07/2017 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot)
- Application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (Actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS)
- Dérogation au RRU, Titre I, art. 7 Implantation d'une construction isolée
- Demande faisant l'objet d'un Rapport d'incidences en vertu de l'alinéa 24 (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements) de l'annexe B

Vu l'enquête publique du 22/03/2018 au 05/04/2018 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 13 réclamations/observations dont une pétition de plus de 1000 signatures (datant de la première enquête publique) ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;

Considérant que les réactions émises portaient principalement sur les points suivants :

- La condamnation le tunnel sous les voies ferrées qui ne permettrait plus le passage de mobilité douce ;
- Les alternatives sécurisées pour les piétons et les cyclistes ;
- La rupture du maillage vert le long des voies ;
- La gestion globale de l'eau sur le site n'apparaît pas assez complète et étudiée ;
- La pertinence d'une salle de sport souterraine alors que le terrain se trouve dans une zone facilement inondable et dont la nappe phréatique est affleurante;
- Le manque de précision des surfaces imperméabilisées ;
- Le dépassement significatif des 55DBa qui est la limite possible pour une école, infrastructure considérée comme « sensible » en terme de pollution de bruit, et sachant que le trafic ferroviaire a encore augmenté depuis 2015 ;
- Manque d'étude sur l'impact des poussières fines générée par le trafic ferroviaire ;
- Manque d'étude sur la qualité de l'air ;
- Demande de renseignements complémentaires sur les vibrations du sol lié au trafic ferroviaire ;

Considérant que, pour rappel, le projet « DIVERCITY » a été réalisé dans le cadre du contrat de Quartier « Primeurs Pont de Luttre » dont l'étude de base a souligné le manque d'équipement publics et l'absence d'espace verts publics dans cette partie de FOREST ;

Considérant que l'école s'inscrit dans la continuité de ce vaste projet de reconversion, de dynamisation et d'ouverture du site au public, et vient compléter l'offre d'équipements nécessaire au quartier ;

Considérant que cette école remplace l'école néerlandophone actuellement installée dans les locaux de l'école 11B rue de Fierlant à Forest ;

Considérant que l'école primaire et maternelle, projetée a une superficie de 1963m<sup>2</sup> et a une capacité de 250 élèves ;

Considérant qu'elle comprend 4 classes de maternelle, 6 classes de primaires, 2 classes GOK, une administration comprenant un bureau de direction, un secrétariat, une salle de professeur, une salle de réunion, un local HBO ; un réfectoire avec cuisine de réchauffe ; des sanitaires en nombre suffisant conformément aux normes en vigueur ; des stocks et locaux techniques ;

Considérant que la salle de gym projetée a une superficie de 1279 m<sup>2</sup> ; qu'elle est dédiée prioritairement à l'usage de l'école ; qu'une entrée indépendante est prévue du côté du parc permettant également un fonctionnement en autonomie ;

Considérant qu'un logement 2 chambres d'une superficie de 73 m<sup>2</sup> est prévu pour le gardien de l'école ;

Considérant que le projet déroge à l'article 7, titre 1 du RRU (caractéristique des constructions et de leurs abords), en ce qu'il s'implante sur les limites de fond de la parcelle ;

Considérant que l'implantation proposée, en fond de parcelle, permet à la fois de valoriser des terrains difficilement exploitables ; qu'elle permet également de venir activer la partie la plus enclavée du parc ;

Considérant qu'un tunnel, propriété d'Infrabel, traversant les voies ferrées, reliant le site à un chemin pédestre et cycliste coté Wiels, est condamné par cette implantation ;

Considérant que de nombreux riverains ont précisé que vu la difficulté de traverser les voies ferrées par la voirie, ce tunnel serait fréquemment utilisé ;

Considérant que le tracé diagonal de ce tunnel n'est pas adapté à une circulation publique en toute sécurité (sols inondés, pas d'éclairage, longueur du tunnel, pas de contrôle visuel, ...), que par ailleurs, il n'a jamais été autorisé à être emprunté entre autre pour ces raisons ; qu'aucune instance ne souhaite réhabiliter ou gérer ce tunnel, le considérant comme impraticable;

Considérant qu'un projet beaucoup plus ambitieux, prévu dans le cadre du contrat de quartier Wiels-sur-Senne, consistera à ouvrir un large espace sous les voies reliant l'espace situé entre l Wiels et le Brass a Divercity de manière plus fluide et sécurisée renforçant une mobilité douce active;

Considérant que la salle de gymnastique est semi enterrée et se situe dans un socle en béton ; que ce socle permet de définir clairement la limite du fond du parc ; que l'école vient se poser en surplomb sur ce socle lui permettant de jouir d'un ensoleillement sur ses 4 façades ;

Considérant qu'il a été soulevé que la nappe phréatique serait affleurante et que le terrain est régulièrement inondé; que le fait d'enterrer partiellement la salle de gymnastique pourrait poser des problèmes d'infiltration ;

Considérant qu'un système de drain périphérique et sur toute la surface de la cour permet de canaliser et temporiser les eaux de ruissellement ; que la perméabilisation du terrain réalisé lors du projet Divercity 1 et les divers systèmes de temporisation afin de ne pas surcharger les égouts tels que citernes et noues permet de limiter les inondations sur le site et ses alentours en réduisant drastiquement les rejets des eaux de pluies vers les égouts surchargés

Considérant que le site a été dépollué dans le cadre du projet DIVERCITY ;

Considérant que les revêtements horizontaux des cours seront en dalle de 30/30 en béton ;

Considérant que l'école posée sur le socle s'articule autour d'un vaste et lumineux atrium ; qu'à l'extérieur sa volumétrie simple définit 3 espaces distincts : un Belvédère donnant sur le parc ; une cour intime et protégée ; une vaste cour arrière pour les primaires protégée des voies de train par un talus et un mur anti bruit ;

Considérant que des remarques concernant l'impact sonore de l'activité ferroviaire ont été émises ;

Considérant que les façades vers le parc sont réalisées en béton massif d'une épaisseur de 35 cm ; que les menuiseries vitrées sont en triple vitrage acoustique ; que tous les locaux sont pourvus de faux plafonds absorbants acoustiques ; que des chapes flottantes permettent d'éviter les bruits de contact entre les fonctions super posées dans le bâtiment

Considérant que les façades du volume de l'école sont en carreaux de céramique gris clair ; que le socle est en béton ; que la façade de la salle de gym est un mur rideau bois ; que le niveau de la cour de la façade de l'école se développe comme un grand rideau aluminium comportant certaines parties pleines en aluminium ;

Considérant qu'au niveau de la composition de la façade donnant sur le parc, les dimensions de la fenêtre devraient être revue afin d'améliorer sa perception depuis l'espace public ;

Considérant que l'escalier latéral prévu le long de la façade est, est prévu légèrement en courbe ; que cette courbe n'apporte rien à l'architecture globale de l'immeuble et qu'il est préférable de ne maintenir que l'escalier arrière en réelle opposition avec le reste de l'architecture du bâtiment ;

## **AVIS : FAVORABLE SOUS RESERVE DE :**

1. Prévoir une fenêtre carrée, de dimensions minimum de 1m50 sur 1m50 et ouvrable, côté Parc Divercity dans le living du concierge ;
2. L'escalier de secours côté Est (simplification de sa forme - escalier avec volet droit, non courbé) ;
3. Au niveau du parc, placer 25 emplacements de vélo devant la salle de gym ;
4. Prendre toutes les mesures et précautions nécessaires afin de limiter l'impact du bruit et des vibrations du voies de chemin de fer pour les utilisateurs de l'école ;

## **AVIS MINORITAIRE**

Bruxelles environnement :

Considérant l'étude acoustique jointe en annexe 3 du rapport d'incidence;

Considérant l'avis de Bruxelles-Environnement sur le CRU 4 (avenue du Roi) rendu le 19/09/2017 ;

Considérant que le site se trouve sur une parcelle reprise en catégorie 3 à l'inventaire sol ;

Avis favorable à condition de

- créer un nouveau passage sous les voies en remplacement du passage actuel à condamner afin de maintenir le potentiel de mobilité active ;
- entreprendre les assainissements nécessaires ou les mesures de gestion du risque appropriées avant la construction de l'école

Abstention de la Commune de Forest

## ***Signature des membres***

---

***La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées à être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.***