

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME du 05 février 2018

Pour la construction d'un nouveau centre de jour pour enfants polyhandicapés

Demandeur : Centre de Rééducation de l'Enfance de Bruxelles (CREB asbl)

Situation : Allée de la recherche – 1070 ANDERLECHT.

Terrain cadastré 7 ème division, section F, F170r2 & 7 ème division, section F, F123d

NOTE EXPLICATIVE

L'activité exercée dans le futur centre consiste à assurer les soins et, dans toute la mesure du possible, l'éducation d'enfants et d'adolescents de 0 à 18 ans polyhandicapés. Ce terme décrit des pathologies qui privent ces enfants de l'essentiel de leur autonomie et les rend dépendants de leurs parents ou du personnel spécialisé dans leur vie quotidienne.

Il s'agira d'un centre de jour, c'est-à-dire sans hébergement; les enfants sont pris en charge en début de journée et retournent dans leur famille en fin de journée.

Des activités très spécifiques et spécialisées sont organisées tout au long de la journée : éveil des sens par des activités musicales, de la luminothérapie ou des jeux, soin et éducation par kinésithérapie, logopédie, ergonomie, psychologie.

Ce type d'activité est déjà assuré dans un centre C.R.E.B. à Woluwé-St-Lambert (avenue Chapelle-Aux-Champs, 40 - <https://www.creb-asbl.be/fr>) qui existe depuis 1982 et comprend lui

- Un centre de jour, l'Eveil qui est agréé pour accueillir 55 enfants âgés de 0 à 16 ans.
- Un centre d'hébergement, l'Oiseau bleu qui est agréé pour héberger 27 enfants âgés de 0 à 16 ans.

Le nouveau centre d'Anderlecht est destiné à accueillir un maximum de 30 enfants répartis en 4 unités. Le personnel en charge (y compris administratif) est évalué à 25 équivalents temps plein, soit 35 travailleurs.

Le terrain, propriété de l'organisme public régional Citydev, sera accordé en concession sur base d'un bail emphytéotique.

L'implantation du bâtiment a été régie par l'orientation en laissant une zone de jardin protégée par un talus arboré déjà existant sur le site du côté sud, entre l'Allée de la Recherche et la façade à rue du bâtiment.

Les 4 espaces de vie des enfants ont été disposés en deux ailes, l'une à l'est et l'autre à l'ouest. L'entrée au bâtiment est placée au nord-ouest et l'accès carrossable au site est placée au sud-ouest, à côté d'un accès déjà existante aux installations semi-industrielles voisines. Une aire de stationnement est implantée sur ce même flanc ouest.

Le projet est d'aménager en jardin d'agrément pour les enfants la zone de recul devant le bâtiment (sud) et de créer un écran végétal en fond de parcelle pour protéger au mieux du bruit du chemin de fer.

L'aire de parking et de circulation sera compacte et réduite à ce qui est nécessaire au fonctionnement afin de laisser un maximum d'espaces arborés ou végétalisés autour du bâtiment dans le même esprit que ce qui est déjà visibles autour des bâtiments voisins. Le revêtement de la voie privée de circulation et de la zone de déchargement et de manœuvre sera en asphalté. Les places de parking seront-elles recouvertes de dalles à gazon en béton comblées de gazon ou de dolomie.

L'abattage de +/- 5 arbres à haute tige est nécessaire car situés dans l'emprise du bâtiment (voir plan d'implantation) mais l'intention de planter et d'arborer une couronne verte autour du bâtiment et du jardin permettra que leur disparition soit largement compensée. La toiture plate sera traitée en toiture verte de type intensive conformément au RRU.

Deux zones en fond de parcelle sont réservées pour une expropriation au profit de la STIB qui envisage de réaliser une rampe pour insérer des nouvelles rames sur leur réseau. Une petite parcelle à l'extrémité est réservée pour une expropriation en pleine propriété, une autre juste au-dessous pour une expropriation en sous-sol (voir plan d'implantation).

Le bâtiment respectera les normes régionales « presque passif » en matière de performance énergétique. Le chauffage sera assuré par une chaudière à gaz de moins de 70 Kw. Un groupe de ventilation type V.M.C sera installé en toiture au centre du bâtiment. Il respectera les normes acoustiques et sera pratiquement invisible depuis le niveau du sol du fait de sa position centrale.

Le zoning étant équipé d'une station d'épuration destinée au traitement des eaux usées des bâtiments occupant l'ensemble du site, les rejets d'eaux usées du bâtiment seront dirigés vers le réseau public existant enterré le long de la voirie. Le zoning étant également équipé d'un vaste bassin d'orage, le trop-plein de la citerne d'eaux pluviales y sera connecté. Les eaux de surface seront également reprises par des avaloirs qui redirigeront ces eaux vers le réseau eaux pluviales (zone de manœuvre et voirie d'accès privée).

Notre bureau d'étude de techniques spéciales a établi une note de calcul de la réserve d'eau pluviale à prévoir pour la consommation possible par les installations du CREB. Le dimensionnement de la citerne est réalisé via l'Outil de Gestion de l'Eau sur la Parcelle (OGEP) de Bruxelles (voir en annexe).

Celui-ci permet de déterminer en fonction des surfaces de récolte imperméables que la contenance de la citerne doit être de 10.000 L pour une récupération et une utilisation optimales des eaux pluviales.

Le terrain est accidenté, son relief nécessitera un nivellement dont l'équilibre entre déblais et remblais sera assuré de manière à ne pas sortir de terres du terrain en phase chantier.

Le transport des enfants vers le centre comprendra des arrivées et départs de 3 à 4 bus de taille adaptée à 8 passagers entre 9h30' et 10h00' le matin et entre 15h30' et 16h00' le soir.

L'aire de stationnement est dimensionnée pour 21 places (dont 2 emplacements P.M.R.) ainsi que 3 emplacements pour des minibus et une aire de parcage pour 10 vélos.

Cette capacité de parking est suffisante selon les projections du CREB pour éviter un report d'excédent de parking sur les voiries existantes hors du site.

En effet, +/- 14 travailleurs se rendront sur site en voiture ou en co-voiturage, +/- 17 en transport en commun et +/- 4 à pied, à vélo ou à moto.

La zone de recul de 5.00M située sur la propriété voisine, entre sa zone de circulation et de manœuvre asphaltée existante et la limite du terrain sera mise à profit pour aménager une déclivité progressive vers le parking du CREB. Cette disposition est possible grâce à l'approbation de CITYDEV, de CORELIO, l'actuel propriétaire des installations voisines et la société STILLEMANS prochaine propriétaire des bâtiments (voir accords en annexe).

Le bâtiment lui-même est composé d'un étage rez de chaussée de +/- 1040,00 M2 accueillant toutes les activités consacrées aux enfants usagers du centre et +/- 160,00 M2 au 1^{er} étage qui abrite toute l'administration du centre.

Au rez de chaussée, toutes les activités d'accueil et de soin des enfants se répartissent en quatre zones équivalentes comprenant chacune une grande pièce de vie avec un espace repas ainsi qu'une salle de sieste. Un local de soin et de sanitaires est commun à deux groupes, de chaque côté du bâtiment.

Côté nord, une série de locaux sont destinés au personnel ou à l'encadrement, à des soins médicaux ou pédagogiques.

Dans la zone centrale sont implantés des locaux secondaires destinés à des activités ne nécessitant pas de fenêtres vers l'extérieur (ludothèque, musique, luminothérapie, etc). Ces locaux sont toutefois parfaitement ventilés par l'installation VMC générale et éclairés naturellement par des lanterneaux.

Le cœur du projet se situera au niveau de la salle polyvalente, centrale, divisible en trois espaces séparés et destinée à permettre tous les événements ou activités liées à la vie du CREB. Cet espace sera ouvert vers le jardin par une large et haute baie vitrée.

L'étage, desservi par un ascenseur (aux normes RRU-accès PMR), accueille les bureaux de l'administration ainsi qu'un salon d'accueil pour les parents ou d'autres visiteurs et deux salles de réunion.

L'ensemble du bâtiment est entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite. Un rapport de l'asbl ANLH agréée pour l'analyse de l'accessibilité aux PMR est joint à cette note.

L'expression architecturale est simple, à dominante horizontale.

Les volumes bâtis s'expriment pour partie par un bardage en bois de type cèdre traité et pour partie par un enduit sur isolant de teinte blanche. Le soubassement est souligné par une plinthe en pierre bleue adoucie.

Deux toitures métalliques courbes recouvrent le hall d'entrée et la salle polyvalente en se prolongeant à l'extérieur en auvent.

Ces éléments seront recouverts d'un revêtement métallique (zinc prépatiné ou tôles d'aluminium profilées).

Annexes :

- Rapport de l'ANLH sur l'accessibilité PMR
- Dérogation citerne – calcul des besoins en eau pluviales

Pour le C.R.E.B. asbl,
Mme Danielle VAN DEN BOSSCHE,
Directrice

Pour FORMATIS architecture sprl,
Philippe VAN HERREWEGE,
Architecte