

Demande de permis d'urbanisme – Projet de transformation et d'extension de bâtiments en :
logement, centre médical et centre de formation,
rue Docteur De Meersman 35/37 et 39 à 1070 Bruxelles

Note explicative

Demandeur

Nom : *Association Islamique RIDA asbl*

Prénom : Représentée par Monsieur Loay MOGHNIEH, Administrateur

Qualité : Propriétaire (personne morale)

Domicile : 35,37 et 39 rue Docteur De Meersman 1070 Bruxelles

Numéro de téléphone : 0491111115

Numéro de télécopie : -

N° du dossier urbanisme :

Table des matières :

1	INTRODUCTION.....	2
2	SITUATION géographique et cadastrale.....	2
3	CARACTERISTIQUES URBANISTIQUES.....	3
4	CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE.....	3
5	DESCRIPTION DU SITE DU PROJET ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES BATIMENTS EXISTANTS.....	4
5.1	<i>Caractéristiques architecturales des bâtiments</i>	5
5.2	<i>Occupations actuelles du site</i>	6
6	PROJET POUR LE SITE- OBJET DE LA DEMANDE.....	7
7	OPTIONS DU PROJET.....	7
7.1	<i>Répartition des fonctions</i>	7
7.1.1	<i>Configuration des lieux et contraintes :</i>	7
7.1.2	<i>Caractéristiques architecturales des bâtiments :</i>	9
7.2	<i>Matériaux</i>	14
7.3	<i>Mobilité</i>	15
8	DEROGATIONS	15
9	CONCLUSIONS.....	15

1 INTRODUCTION

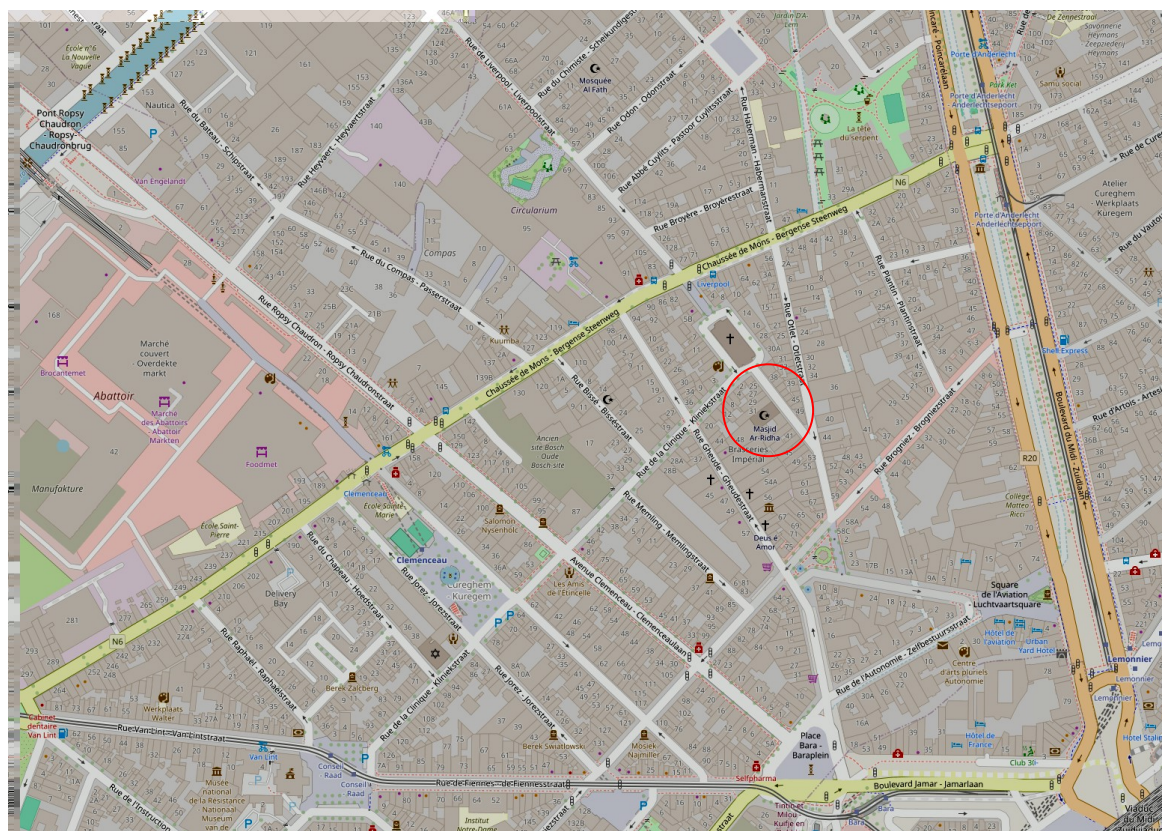
La présente note explicative est proposée dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme visant à autoriser la transformation et l'extension de bâtiments construits à différentes époques sur une parcelle située à Anderlecht, rue Docteur De Meersman aux ns° 35, 37 et 39 .

Cette parcelle est attenante au siège social du demandeur l'asbl Rida, au n° 33, dont elle est également propriétaire.

Les deux parcelles entretiennent des liens de fonctionnement et de servitudes que nous expliquerons plus loin dans cette note.

2 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET CADASTRALE

Le site d'implantation du projet se situe au nord-est du centre de la commune, à proximité de la chaussée de Mons, des boulevards du Midi et Poincaré et de l'avenue Clémenceau.



Le projet est développé sur une parcelle de 568 m² de superficie.

Hormis une cour, la parcelle est entièrement construite.

Elle développe 20m45cm à front de rue et la profondeur varie entre 28m26 et 28m77cm.

L'emprise au sol des construction existantes est de +/- 516m²



33 : centre RIDA asbl
35,37,39 : bâtiments propriétés de l'asbl RIDA

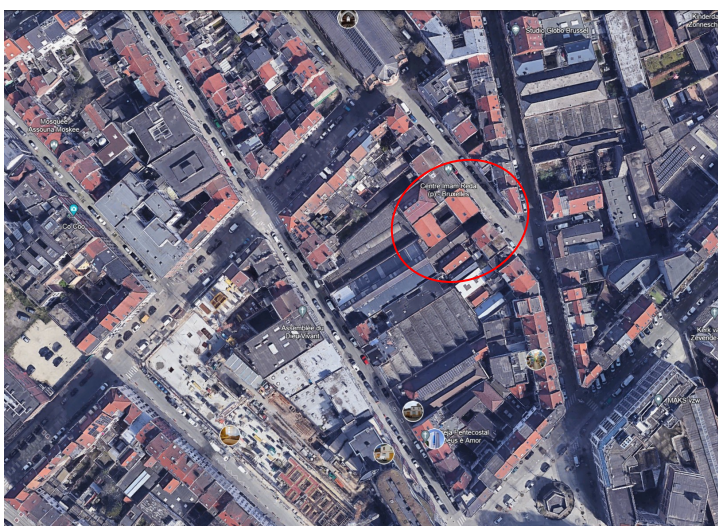
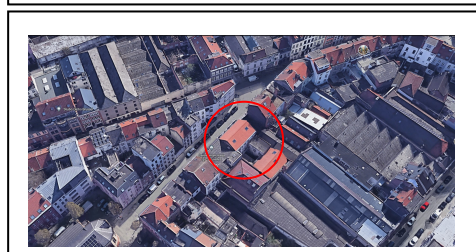
extrait du plan cadastral (Cadgis)

3 CARACTERISTIQUES URBANISTIQUES

Le site se trouve dans un contexte qui se caractérise par sa forme urbaine traditionnelle :

- formation en îlots,
- constructions sur alignement
- front de bâtisse continu
- mixité des fonctions et forte densité
- etc...

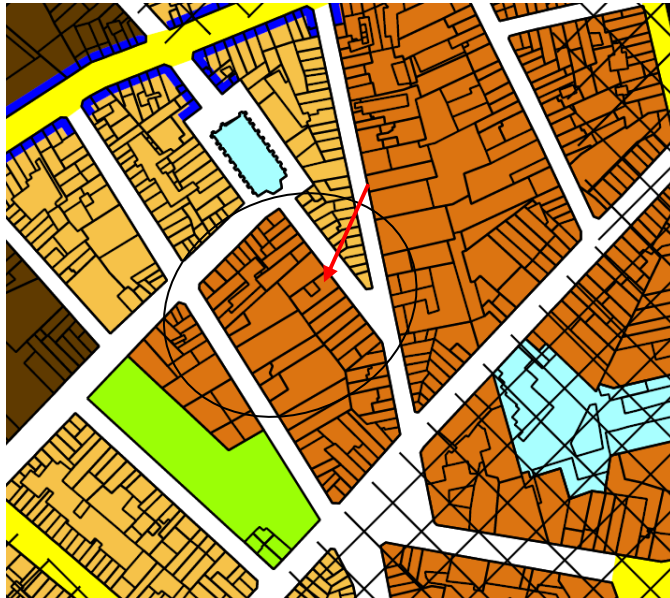
Une caractéristique particulière réside dans les constructions à l'intérieur d'îlots telles que hangars ateliers (rappel du passé industriel de la zone).



Vues Google Earth

4 CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE

- Le site est renseigné en zones mixtes par le PRAS



- Le site est repris dans le périmètre du "PPAS Quartier \"BARA - BROGNIEZ - CLEMENCEAU\" **abrogé** le 11/12/2008.
- Le site se trouve dans le Périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine
- Les bâtiments sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)
- Absence d'un constat d'infractions urbanistiques

5 DESCRIPTION DU SITE DU PROJET ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES BATIMENTS EXISTANTS

Le site du projet est une parcelle dont la superficie est de 568m². La largeur à rue est de 20m45cm.

Deux bâtiments occupent la quasi-totalité de la surface de la parcelle.

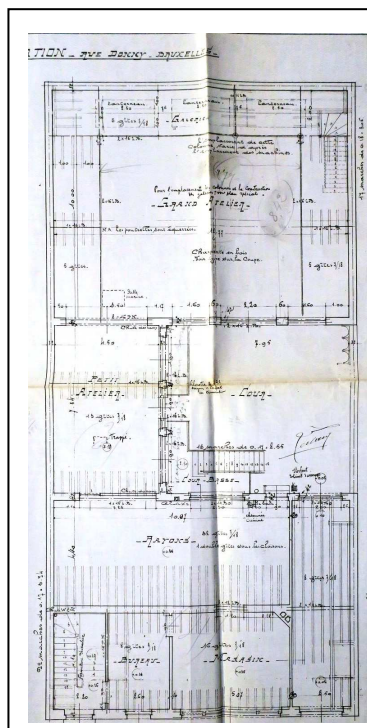
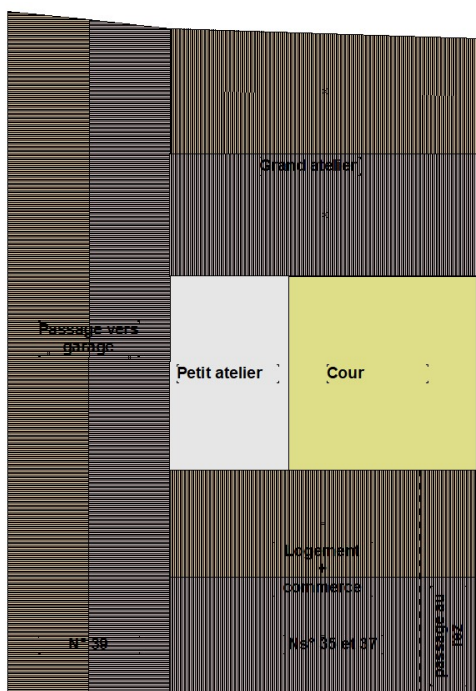
La 1^{ère} occupation connue du site remonte à 1914 par la construction d'un '*bâtiment industriel avec maison d'habitation*'.

Le bâtiment construit à front de rue, portant les nrs. de police 35 et 37, est composé de :

- Le logement du propriétaire qui se développe au 1er et au 2^{ème} étages ;
- D'un magasin

En fond de parcelle, un atelier de 2 niveaux est destiné au '*grand atelier*' ;

Une cour sépare les 2 bâtiments qui se trouvent reliés latéralement à la cour par une annexe en 2 niveaux appelé '*petit atelier*'



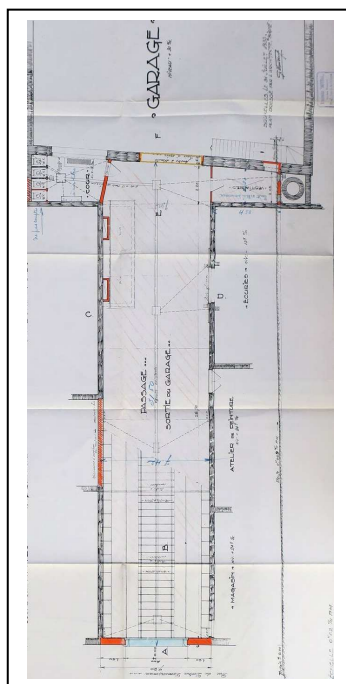
Plan du rez-de-chaussée- Archives

Rue Docteur De Meersman

Le bâtiment n° 39 est une partie du n° 50 rue Gheude qui a été acquise par l'asbl en 2012. Construit comme sortie de garage vers la rue Docteur De Meersman en 1933 pour les Brasseries 'Impérial', ce bâtiment est de type industriel. Il est composé d'un rez-de-chaussée et d'un grenier.



Parcelles d'origine



5.1 Caractéristiques architecturales des bâtiments

Les caractéristiques architecturales des bâtiments sont développées dans la fiche de 'l'inventaire du patrimoine architecturale, id Urban 35048' de la Région de Bruxelles Capitale, dont extrait :

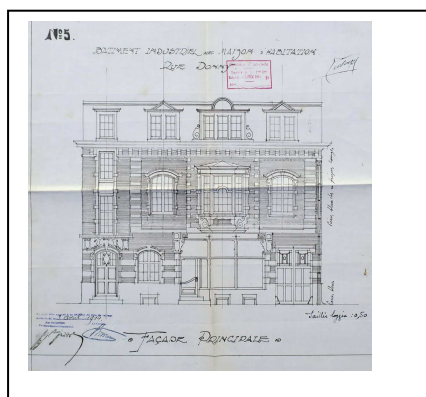
« Immeuble de style Beaux-Arts, à usage de commerce au rez-de-chaussée et de logement à l'étage, avec ateliers arrière, conçu en 1913 par l'architecte Raymond Moenaert et construit en 1914 par l'entrepreneur Edmond Delune, pour le fabricant de savon Désiré Leclercq. À sa gauche, menant jadis au n 50 rue Gheude (voir ce numéro), entrée cochère de même style, conçue en 1933 par l'architecte G. Vuille pour les Brasseries Impérial, alors propriétaires du complexe. »

« Description

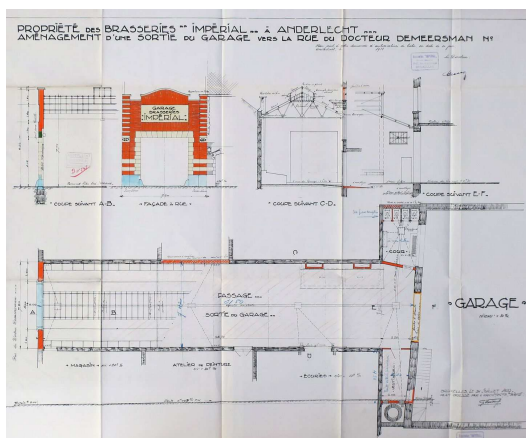
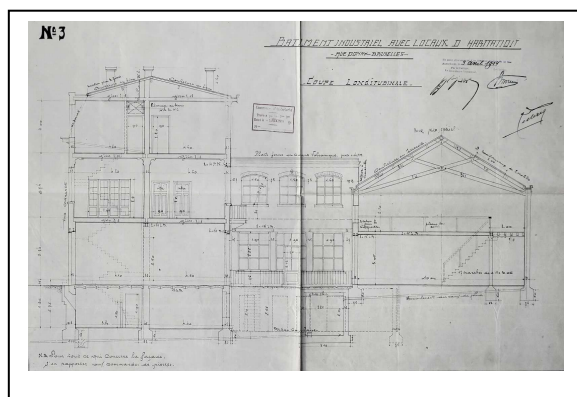
Au n 35-37, bâtiment à rue de deux niveaux sous toiture mansardée. Façade en briques rouges, rehaussée de pierre blanche et de pierre bleue. ..

Brisis couvert d'ardoises en écailles et percé de lucarnes de menuiserie à meneau..

Porte à grille et châssis des étages à petits-bois conservés. À l'intérieur, au rez-de-chaussée, bureau et magasin à l'avant, ce dernier donnant accès à un large local avec « rayons » à l'arrière. À l'arrière, atelier sous bâtière parallèle à la rue, bordé à l'origine sur trois côtés par une mezzanine. Entre les deux bâtiments, contre le mitoyen gauche, corps sous toit plat, jadis à usage de petit atelier au rez-de-chaussée, ouvert sur le magasin, et de dépôt à l'étage, relié à un bureau à l'avant. Au n 39, passage carrossable couvert en 1933 d'une toiture en bâtière à charpente métallique. Conçue pour s'accorder à celle du n 35-37, façade en briques rouges, rehaussée de simili-pierre d'Euville, présentant en partie supérieure les mêmes pilastres que sa voisine. Large porte rectangulaire (renouvelée). Couronnement chantourné »



N°s 35 et 37 (archives communales)



N°39 (archives communales)

5.2 Occupations actuelles du site

Attaqués par les infiltrations et par les fientes des pigeons, les éléments en bois dans le bâtiment principal à rue (n°37) et le 'petit atelier' sont irrécupérables.

Leur état nécessite une rénovation lourde portant sur le remplacement du gîtage des planchers du 1^{er} et du 2^{ème} étage, de l'escalier en bois, l'assainissement de la façade arrière, la réparation des toitures, le remplacement des menuiseries extérieures, et les parachèvements des surfaces.

Compte tenu de cet état, aucune occupation n'est possible avant la réalisation de tels travaux.

'Le grand atelier' est utilisé comme un espace de rangement pour le matériel de l'asbl. Son état nécessite certes des travaux de rénovation mais rien de comparable à celui du bâtiment principal.

Le bâtiment n°39 sert actuellement d'un lieu de stockage.

6 PROJET POUR LE SITE- OBJET DE LA DEMANDE

Conscients de l'état du site et du potentiel foncier qu'il représente, les dirigeants de l'asbl souhaitent développer un projet architectural pour valoriser le site et pour développer des connaissances à la destination des jeunes.

L'asbl souhaite :

- développer un centre de formation pour les jeunes dans les domaines de l'informatique, les langues, la cuisine et la couture ;
- créer un petit centre médical à l'échelle du quartier ;
- créer quelques logements de différentes tailles

Ce programme est conçu en réponse, même modeste, à des demandes réelles de se former, de se soigner et de se loger.

7 OPTIONS DU PROJET

7.1 Répartition des fonctions

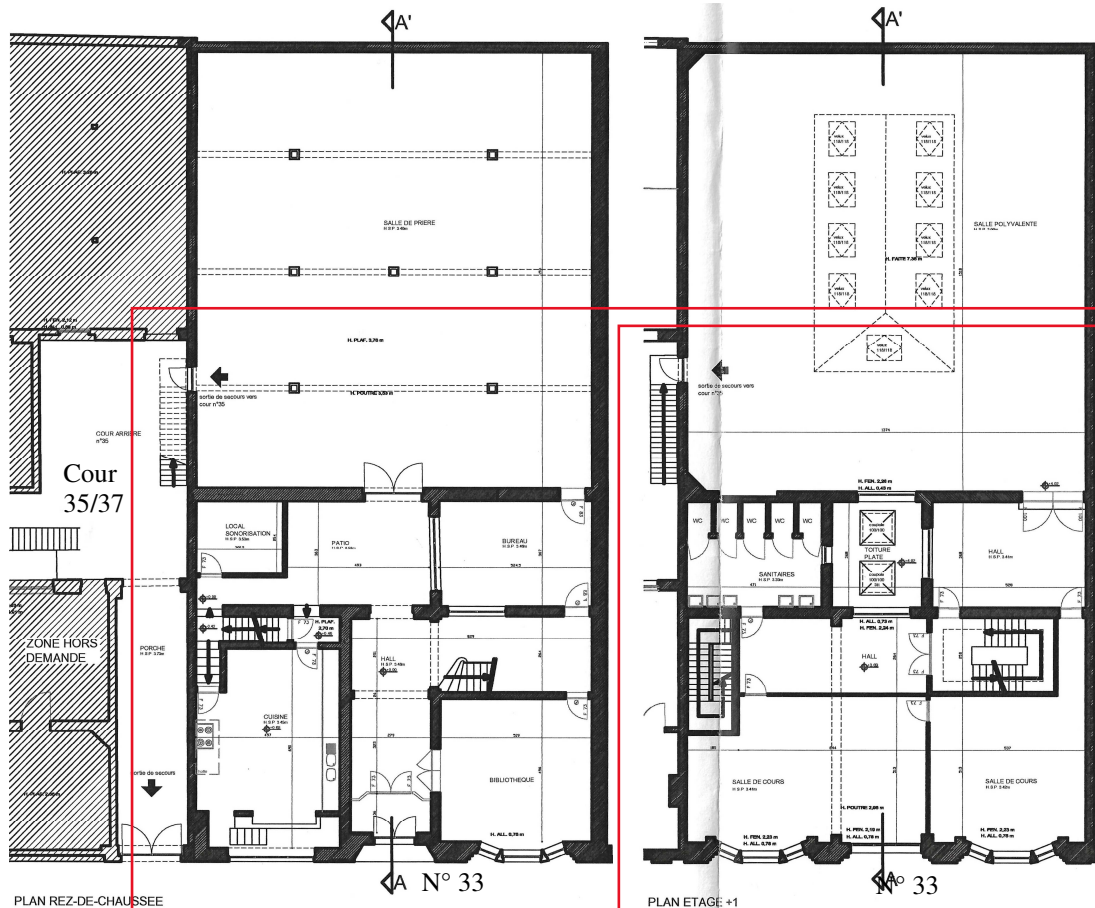
La répartition proposée tient compte de la configuration des lieux et des contraintes liées aux servitudes existantes, des caractéristiques architecturales des bâtiments et des accès.

7.1.1 Configuration des lieux et contraintes :

Dans la situation existante, les bâtiments 35 et 37 s'articulent autour d'une cour +/- carrée (8.47x7.95m). Elle est accessible à partir de la rue par un passage carrossable de 2.50m de large.

Elle donne accès aux différentes parties du rez-de-chaussée du bâtiment principal, au grand et au petit atelier.

Une servitude de passage pour une sortie de secours au profit du n° 33 a été imposée par le SIAMU : par une porte au rez-de-chaussée et via un escalier pour l'étage.



PLAN REZ-DE-CHAUSSEE

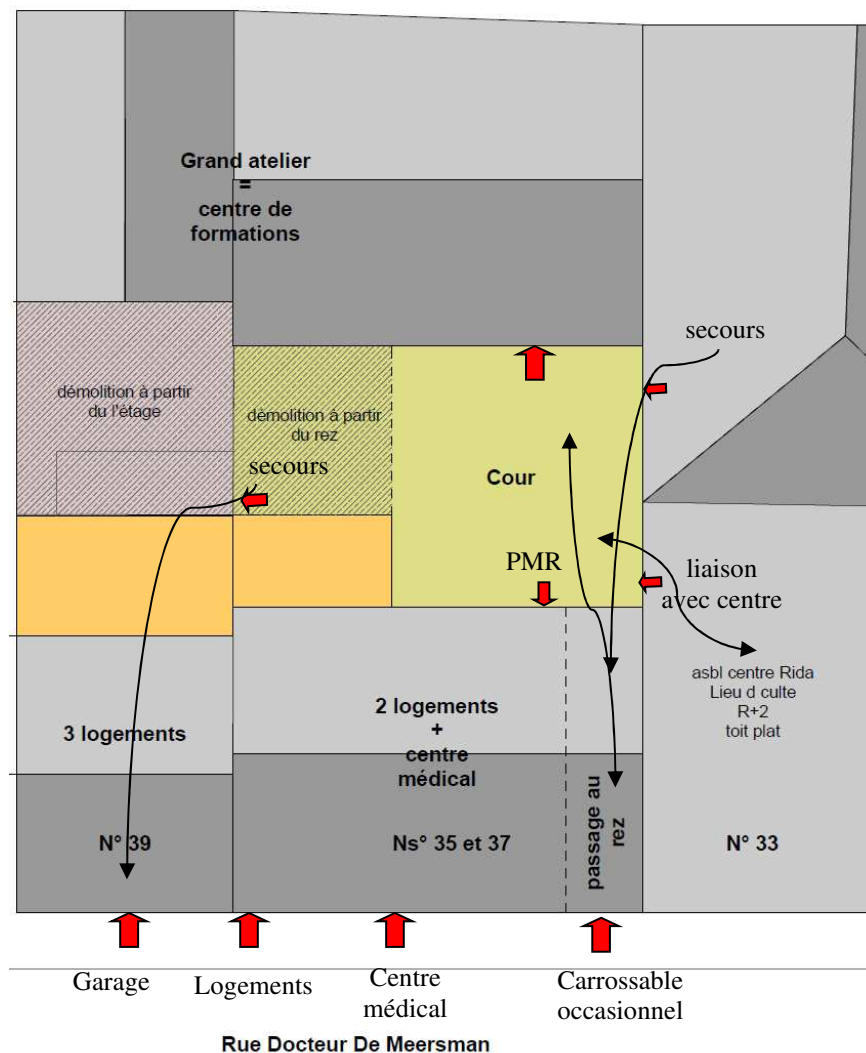
PLAN ETAGE +1

L'escalier de secours et celui menant au sous-sol occupent une place importante dans la cour. Leurs emplacements aux angles réduisent cette dernière à un simple espace de passage.

Le projet propose :

- La suppression de l'escalier du sous-sol ;
- L'intégration de l'escalier de secours dans le volume de l'ancien 'grand atelier' ;
- L'agrandissement et l'ouverture de la cour par :
 - o Agrandissement : démolition d'une partie de l'ancien 'petit atelier' ;
 - o Ouverture : démolition d'une partie du grenier du n°39

De ce fait, la cour assurera le rôle d'un espace d'articulation entre les différentes parties constituant le site ; le centre culturel au n°33, le bâtiment principal au n° 37, le centre de formation projeté dans l'ancien 'grand atelier' et du rez-de-chaussée du n° 39.



répartition des fonctions et liaisons

Le projet augmente la surface de cette cour, remplace son revêtement par des dalles gazon, aménage de petites zones de verdure et améliore son ensoleillement en démolissant en partie de l'ancien 'petit atelier' et d'une partie du grenier au n°39.

7.1.2 Caractéristiques architecturales des bâtiments :

Le bâtiment principal n°35 et 37 se compose d'un rez-de-chaussée et de 2 étages ; le 2^{ème} étage est en partie mansardé.

Les surfaces brutes disponibles des planchers sont :

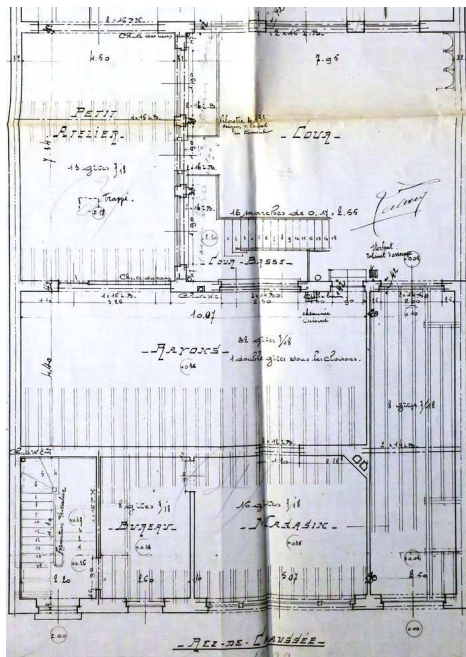
- Rez-de-chaussée : +/- 100 m²
- 1^{er} étage : +/- 125 m²
- 2^{ème} étage : +/- 119 m²

Le projet ne modifie pas les caractéristiques architecturales principales du bâtiment telles que la volumétrie et le style (notamment de la façade à rue et les toitures).

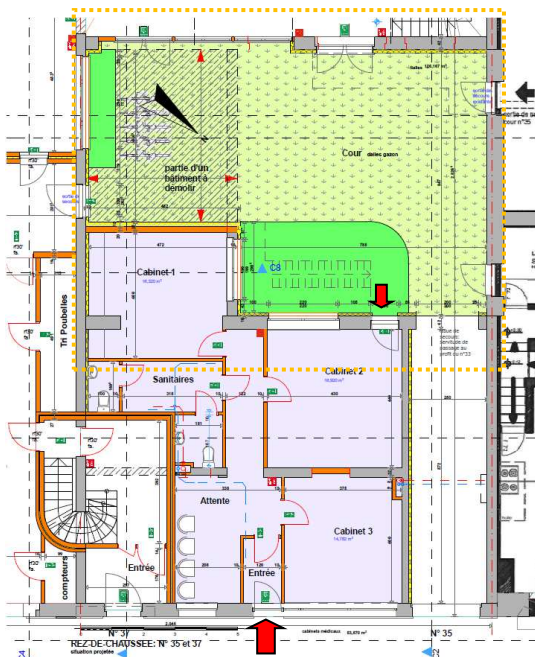
Toutefois, une partie de l'ancien 'petit atelier' donnant sur la cour sera maintenue et sera ajoutée à la surface du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

Le projet propose de remplacer l'affectation existante en commerce du rez-de-chaussée par un centre médical composé d'une entrée, d'une salle d'attente et de trois cabinets de médecins.

Hormis l'accès PMR prévu dans un des cabinets côté cour, le centre médical est aménagé pour un fonctionnement indépendant du reste du site.



Situation existante



Projet

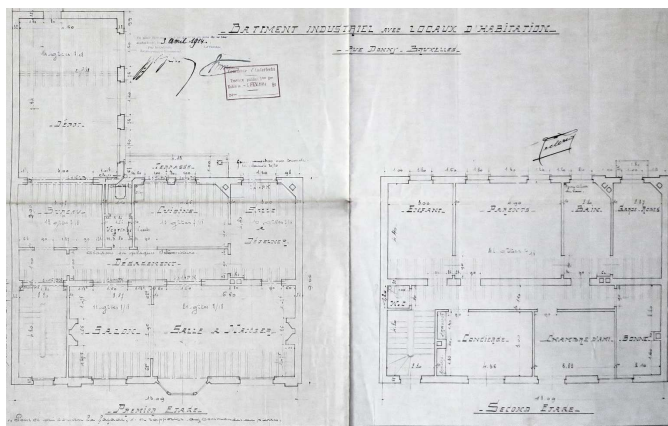
Les deux étages sont aménagés en 2 appartements dont l'accès à la rue se fait par la porte existante au n°37.

Ces deux étages du bâtiment principal étaient la résidence de l'exploitant du commerce et des ateliers situés au rez-de-chaussée. De ce fait, le projet modifie le nombre de logement mais maintient l'affectation en logement.

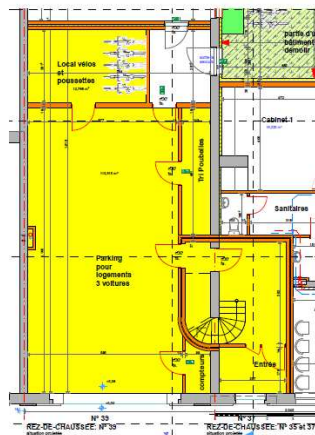
Premier étage : appartement de 2 chambres + bureau (ou 3^{ème} chambre), +/- 117m²

Deuxième étage, partiellement mansardé : idem 1^{er}, 104m²

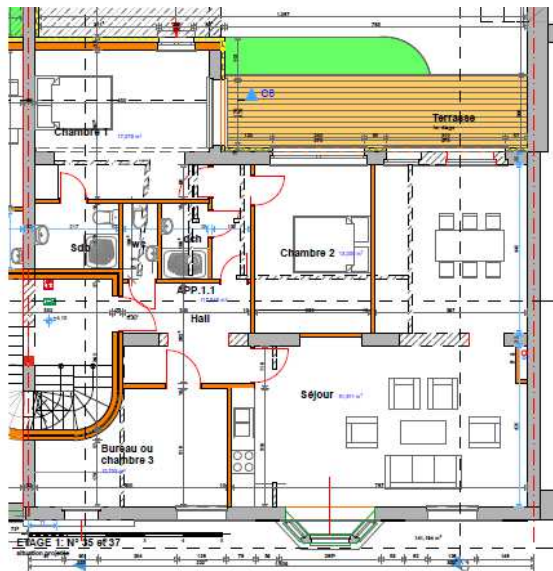
Les deux appartements bénéficient de terrasses en façade arrière, de caves en sous-sol et des locaux communs (vélos et poubelles) prévus au rez-de-chaussée du n°39.



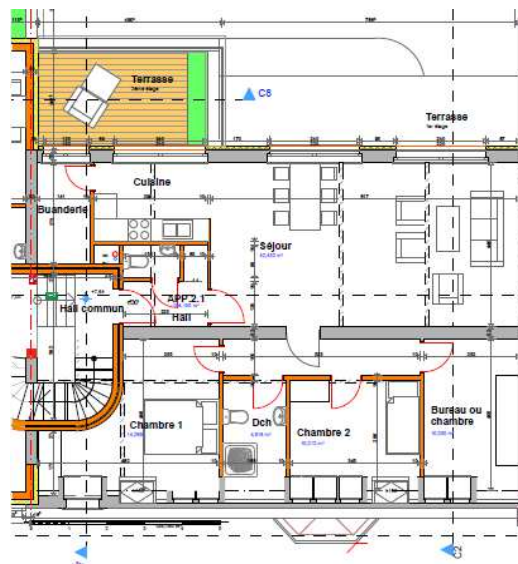
*Situation existante : étages
projet*



Rez-de-chaussée, accès logement + communs :



n° 37 Etage +1: projet



n° 37 Etage +2: projet

L'ancien 'Grand Atelier' est composé d'un rez et d'un important grenier de 135m² chacun.

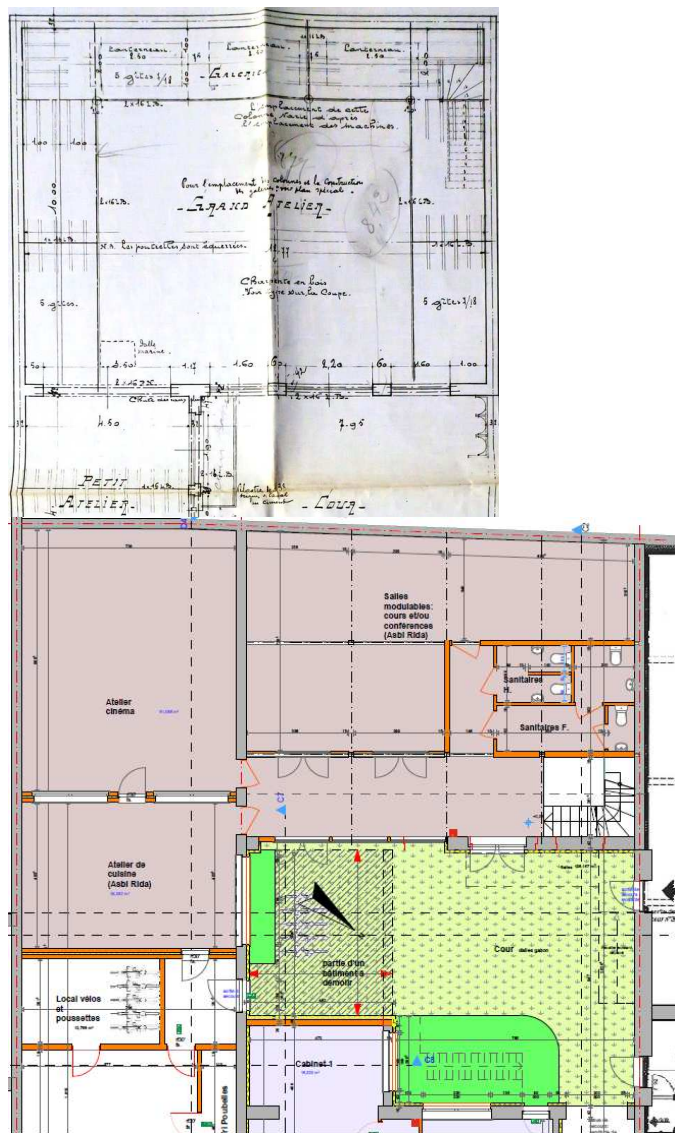
La structure industrielle d'origine a été transformée au fil du temps et l'escalier intérieur a été supprimé.

Le projet affecte ce bâtiment en un centre de formation pour l'asbl.

L'aménagement des deux niveaux vise à créer des espaces modulables ; des classes ou des salles pour répondre aux besoins et selon la demande.

La façade est percée de larges ouvertures pour augmenter visuellement la profondeur de cette cour.

L'escalier de secours existant est supprimé et l'évacuation de l'étage du n°33 se fera désormais via l'escalier à créer dans le centre de formation.

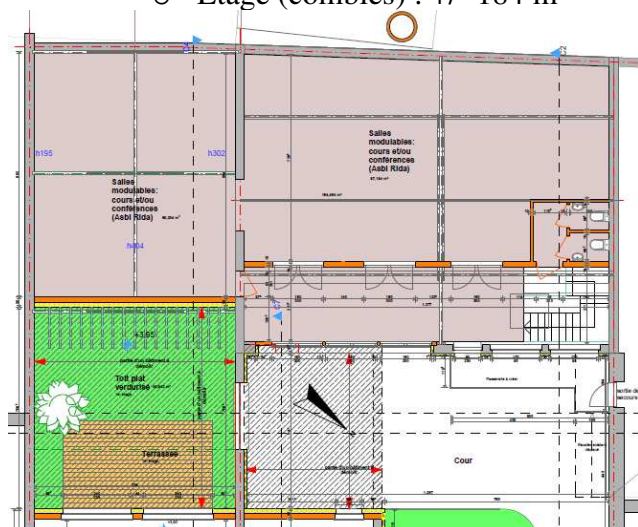


'Grand Atelier' Situation existante Rez-de-chaussée

centre de formation Rez : projet

La surface occupée par le centre de formation s'étend à la zone arrière, rez et étage, du n°39. Il totalise une surface de

- Rez-de-chaussée : +/- 219 m²
- Etage (combles) : +/- 184 m²



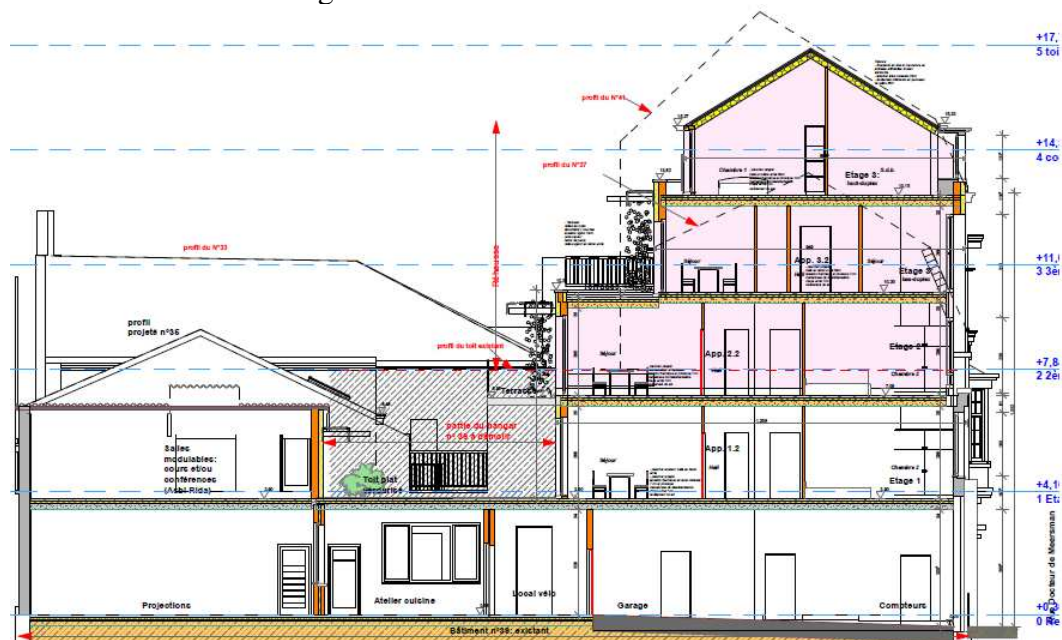
centre de formation Etage : projet

Bâtiment n° 39

Ce bâtiment, construit anciennement comme sortie de garage pour les Brasseries Impérial située n° 50 rue Gheude (voir 5.1 *Caractéristiques architecturales des bâtiments*), se compose d'un rez-de-chaussée et d'un grenier. La surface au sol est de 198m²

Le projet propose :

- L'affectation de la zone arrière du rez-de-chaussée et des combles en salles pour le centre de formation
- La zone centrale du rez-de-chaussée pour les locaux communs (poussettes et vélos, poubelles, technique)
- La zone à rue en garage pour 3 voitures.
- La partie centrale des combles, dans le prolongement de la cour au n° 37, sera démolie pour y aménager une terrasse et un toit verduré,
- L'extension en hauteur de la zone avant de 3 niveaux et des combles (R+3+C) pour y créer 3 appartement. La profondeur de cette extension varie de 12.50m au 1^{er} étage à 8.50m au niveau des combles.



Coupe N° 39 : projet

Pour limiter l'impact du projet sur les caractéristiques architecturales de la façade, et pour maintenir la largeur initiale de la porte de garage, le projet prévoit une entrée unique aux 5 appartements créés (2 au n°37 et 3 au n° 39).

Les trois appartements créés au n° 39 :

- Un appartement au 1^{er} étage 77,68m², 2 chambres ;
- Un appartement au 2^{ème} étage 75,64m², 2 chambres ;
- Un duplex au 3^{ème} étage et sous-combles 110,23m², 2 chambres

Les 3 appartements disposent de terrasses orientées au sud, de caves et de locaux communs.

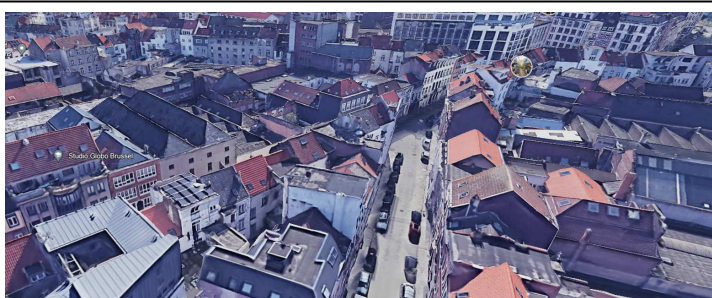
L'extension est construite à partir du 1^{er} étage en léger recul par rapport à la façade existante coté rue qui, hormis le percement de 3 fenêtres, est maintenue dans sa forme initiale.

La façade principale de l'extension en légère courbe et est largement vitrée pour limiter son impact visuel et esthétique sur la façade du rez.

Les brisis et les lucarnes des toitures font référence à ceux des n°s 35/37 et 41

La volumétrie de l'extension est conçue pour réduire son impact sur l'intérieur de l'ilot. En effet, le profil en gradins en façade arrière, réduit l'ombre portée sur la cour et permet l'aménagement de terrasses coté sud.

La hauteur de référence des façades est le bâtiment N°41 car on constate que cette hauteur est majoritaire de part et d'autre de la rue



7.2 Matériaux

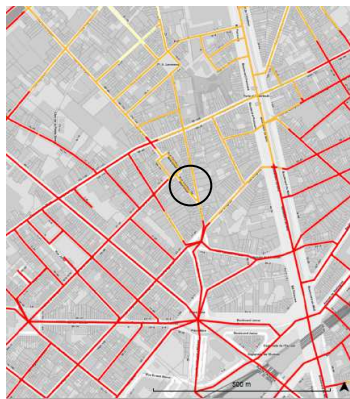
Les matériaux proposés pour les toitures sont identiques à ceux du bâtiment n° 35/35 ; ardoises pour le brisis, tuiles rouge pour les versants supérieurs.

Concernant les façades, l'enveloppe des bâtiments, extension et transformés (sauf la façade à rue du n° 35/37), est projeté avec un enduit sur isolation extérieure.

Hormis les menuiseries en façade à rue du bâtiment 35/37, les nouvelles menuiseries extérieures sont en aluminium couleur gris anthracite.

Pour préserver les caractéristiques architecturales du 35/37, les châssis en bois de la façade à rue seront maintenues et restaurées. Ils seront doublés à l'intérieur par des châssis munis d'un double vitrage isolant.

7.3 Mobilité



Le site se trouve en zone d'accessibilité B.

Le Titre VIII, Champ d'application, stipule ' - Pour ce qui concerne la fonction de logement, le titre s'applique uniquement lors de la construction ou reconstruction de tout immeuble à logements multiples (chapitre III). Il ne s'applique donc pas aux actes et travaux relatifs à des constructions existantes, même en cas de rénovation lourde ou de modification majeure, et de changement de destination ou de modification du nombre de logements. Les actes et travaux relatifs à des constructions existantes ont été exclus, considérant qu'il existe de nombreux cas où malgré une rénovation lourde ou un changement de destination, il est matériellement impossible d'imposer la création d'emplacements de parcage'

Compte tenu du caractère local des activités existantes et projetées, de la bonne accessibilité en transport en commun et à vélos, de la disponibilité d'un nombre suffisant d'emplacements vélos et de 3 places de parking sur le site, le projet n'engendrera pas des difficultés au niveau des déplacement ou de parcage.

8 DEROGATIONS

Le projet déroge au RRU sur les points suivants :

- Titre I : Article 6 La toiture, § 1, 1° : La toiture de l'extension au n° 39 dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal. Le dépassement du versant coté rue est de 28cm, celui du versant arrière est de 11cm. Ces légers dépassement s'expliquent par la hauteur nécessaire des chassis, notamment ceux des lucarnes ;
- Titre II : Chapitre III, Confort et Hygiène, Article 10 Eclairage naturel : Les 2 chambres et le bureau de l'appartement 2.1 ne répondent pas aux exigences car la surface d'éclairage disponible est inférieure au 1/5^{ème} des surfaces des pièces. Cette dérogation s'explique par l'option sur le maintien des caractéristiques architecturales du bâtiment 35/37. Elle aurait pu être évitée par l'agrandissement des lucarnes ou par le placement de nouvelles fenêtres de toitures (vélux)

9 CONCLUSIONS.

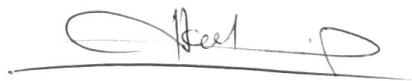
La réalisation du projet permettra de valoriser les bâtiments et rencontrera les besoins sociaux de l'asbl.

Le projet prend en considération la valeur patrimoniale des bâtiments existants et les met en évidence. Il s'intègre dans le bâti environnant.

Nous sollicitons donc l'octroi du permis d'urbanisme.

08/07/2024

Pour ArchiUrba-Déco sprl, H. HAMMOUD Architecte



Pour l'asbl Rida, Maître d'ouvrage
Loay MOGNIH administrateur délégué