

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

Complément à la Note explicative

Demandeur**Nom :****Prénom :****Qualité :****Domicile :****Numéro de téléphone :****Numéro de télécopie : -****N° du dossier urbanisme :PU 53390****Table des matières :**

1	INTRODUCTION.....	2
2	DEVELOPPEMENT DES REMARQUES SUR LE PROJET INITIAL.....	2
2.1	Sur la procédure de demande de permis d'urbanisme.....	2
2.2	Patrimoine (voir 2 PV de réunions).....	3
2.3	Urbanisme	4
2.4	Environnement	5
2.5	Equipements techniques	5
2.6	<i>Mobilité</i>	5
3	DEROGATIONS	6

1 INTRODUCTION

A la demande la Direction de l'Urbanisme et du service communal de l'urbanisme, le projet initial a été modifié pour diverses raisons dont les principales sont :

- Les multiples connexions entre le site du projet et le bâtiment contigu n°33, tous deux appartenant au demandeur ; (commission de concertation)
- Les remarques de la Direction des Monuments et Sites, de Bruxelles Environnement et du service communal d'urbanisme (Réunions de projet)

La présente note complémentaire développera les moyens et les options du projet modifiés visant à rencontrer les remarques formulées.

2 DEVELOPPEMENT DES REMARQUES SUR LE PROJET INITIAL

2.1 Sur la procédure de demande de permis d'urbanisme

Compte tenu des connexions (3 portes) entre le site du projet (n°s35,37 et 39) et le n°33, la Direction de l'Urbanisme considère que le projet constitue une extension aux activités du n°33 et par conséquent, la demande de permis d'urbanisme doit porter sur les deux parcelles. De ce fait, l'autorité délivrante devient la Région.

Pour rappel, les connexions entre les deux parcelles consistent en des voies d'évacuation en cas d'incendie dans le bâtiment 33 (3 portes, escalier dans la cour et une servitude de passage sur la parcelle 35-37).

Deux solutions étaient possibles :

- Le maintien des connexions existantes : cette solution suppose une extension du fonctionnement du centre culturel vers le site du projet. Les impacts d'un tel projet englobant les deux sites devront faire l'objet d'un rapport d'incidences et le recommencement de toute la procédure de demande de permis d'urbanisme.
- La suppression des connexions existantes : cette solution implique un transfert des voies d'évacuation vers l'intérieur du n°33, l'obtention de l'accord du SIAMU et d'un permis d'urbanisme pour les travaux nécessaires. De ce fait, les connexions seront réduite à une seule.

L'analyse des avantages et des inconvénients des deux solutions et un avis de principe favorable du SIAMU sur la faisabilité des nouvelles voies d'évacuation, nous ont permis d'opter pour la deuxième solution (suppression de deux connexions, la 3^{ème} est indispensable, mais occasionnelle, pour assurer une 2^{ème} voie d'évacuation).



En effet, hormis les contraintes imposées par le SIAMU concernant les issues existantes de secours pour le n°33, ces connexions ne sont pas nécessaires pour le bon fonctionnement du centre de formation développé par le projet aux n°s. 35 et 37.

D'autre part, la suppression de ces connexions, implique également la suppression de la passerelle projetée au 1^{er} étage. Cela engendrera pour la cour, une amélioration esthétique, fonctionnelle et de la sécurité

2.2 Patrimoine (voir 2 PV de réunions)

La Direction des Monuments et Sites a émis des remarques concernant :

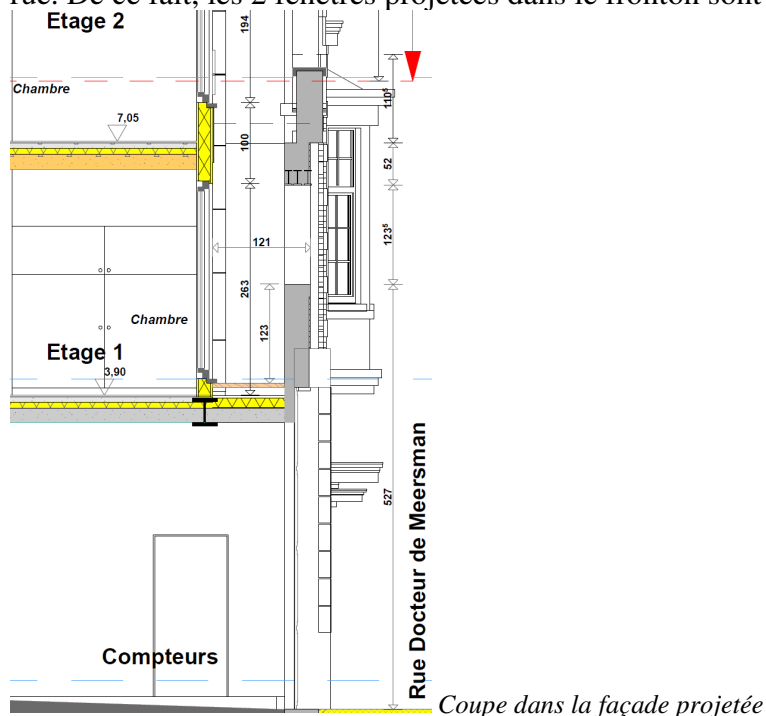
- L'emplacement de l'escalier au n° 37 : reconstruire l'escalier à son emplacement d'origine
- La vitrine du futur centre médical : le maintien de la typologie du rez-de-chaussée et de la fonction de la vitrine
- La rehausse et les percements de deux baies dans le fronton au n°39 : différencier la rehausse projetée, réaliser un retrait, supprimer les 2 fenêtres dans le fronton

Le projet modifié (voir plans) apporte des solutions à ces remarques. Les modifications ont été discutées et semblent avoir été approuvées lors de la dernière réunion d'avant-projet.

En effet, l'escalier desservant les étages des bâtiments 37 et 39 est désormais implanté à son emplacement d'origine.

Le réaménagement intérieur du centre médical affecte à présent l'espace derrière la vitrine en une salle d'attente. De ce fait, on retrouve la typologie d'origine du rez-de-chaussée.

La façade projetée pour la rehausse est reculée de 120cm par rapport à l'alignement à rue. De ce fait, les 2 fenêtres projetées dans le fronton sont supprimées.



Pour assurer l'éclairage naturel et la visibilité du logement projeté au 1^{er} étage vers l'extérieur, une baie sera créée à l'emplacement et avec les dimensions de l'enseigne existante sur le fronton.



Élévation d'origine

photo après le retrait de l'enseigne

projet

2.3 Urbanisme

Les remarques formulées par la Direction de l'Urbanisme et par le service communal de l'urbanisme portent sur :

- la volumétrie de la rehausse au n°39 ; volume simple, toiture plate, façades planes sans découpes, alignement maximum sur la façade arrière du n° 33 y compris les balcons, hauteur des constructions (dérogation)
- la composition et les matériaux des façades ; parement de la façade à rue autre que l'enduit
- les flux de circulation et la séparation des fonctions : éviter les connexions entre les différentes fonctions (sauf exigences SIAMU)
- indication des techniques : ventilation, pompe à chaleur, etc..

Le projet modifié apporte des réponses à ces remarques ;

- le volume est simple et sans découpes, la toiture à versants est remplacée par une toiture plate et la profondeur maximale, y compris les balcons, ne dépasse plus celle du bâtiment voisin le plus profond n°33.

Cette profondeur dépasse toutefois la profondeur du voisin n° 41 de 256cm, terrasse et balcons compris.

La hauteur de cette rehausse déroge au Titre I : Articles 5, Hauteur de la façade.

- La composition et les matériaux de la façade à rue sont également modifiés. La conception de la façade proposée respecte les lignes de force de l'ensemble architectural historique existant (portique et fronton) et, de par la sobriété des formes simples, les met en évidence.

Nous avons effectué plusieurs recherches au niveau du choix des matériaux de revêtement. Le but recherché est d'assurer une différenciation entre l'existant et le nouveau.

Les maçonneries s'avèrent structurellement difficile à mettre en œuvre et lourde d'aspect.

La façade complètement vitrée (tel un mur rideau) est la plus à même de répondre au but recherché. En effet, la transparence qu'offre le verre confère à cette rehausse une légèreté certaine et par ce fait, elle mettra plus en valeur la partie historique de la façade existante.

D'autres matériaux ont été envisagés, le bois et le métal par exemple.

Le bois a été exclu pour des raisons d'entretien, de sécurité incendie et d'aspect de masse.

Le zinc à joints debout a été également exclu car, de par sa technique de pose (joints verticaux ou horizontaux), il ne répond pas à notre objectif de départ (surface plane).

Nous avons envisagé une façade ventilée (structure légère, isolation renforcée et revêtement mince et léger). Le revêtement répondra à l'objectif de la planéité voulue et de légèreté. Cette solution pourrait constituer une alternative au verre.

- **Gestion des flux :**

Les modifications portent sur les connexions intérieures et extérieures entre les différentes fonctions projetées.

Ces connexions ont été supprimées. Les accès se feront désormais à partir de la rue. Hormis la sortie de secours pour le n°33 et l'accès au centre médical pour les PMR, le passage couvert et la cour deviennent des espaces affectés exclusivement au centre de formation. L'accès à ces espaces pour ces deux destinations reste très limité et ponctuel.

Les galeries (coursives) au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage assurent les liaisons verticales et horizontales et de distribution entre les différentes parties du centre. Elles jouent également le rôle d'un espace tampon entre les salles de formation et l'extérieur.

2.4 Environnement

Les remarques portent sur :

- les pergolas couvrant les balcons en façade arrière du n° 39 portent de l'ombre sur les portants fenêtres des étages inférieurs. Initialement, en plus de la volonté de végétalisation de l'intérieur d'ilot, ces pergolas jouaient le rôle d'écran visuel entre les différents étages. En été, elles contribuaient à réduire le risque de surchauffe par les grandes baies vitrées.

Ces pergolas sont à présent supprimées ;

- Végétalisation de pleine terre dans la cour : les constructions (caves et citernes) existantes rendent impossibles les plantations de pleine terre dans une grande partie de la cour.

L'alternative est donc de créer des parterres aux endroits possibles et de remplacer le revêtement imperméable par des dalles de gazon.

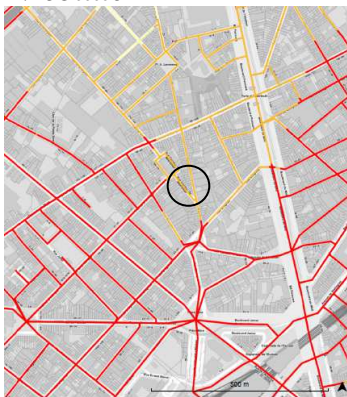
Les toitures plates sont prévues en verdurisation extensive.

2.5 Equipements techniques

Les installations feront l'objet d'études de techniques spéciales appropriées aux fonctions projetées.

Dans l'attente de ces études qui seront réalisées en phase d'exécution, les gaines techniques, les appareils et leurs dimensions sont indiquées schématiquement.

2.6 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 parking'

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 d'une place de parking sur le site, le projet n'engendrera pas des difficultés au niveau des déplacements ou de parking.

3 DEROGATIONS

Le projet déroge au RRU sur les points suivants :

- Titre I : Articles 5, Hauteur de la façade avant et 6, La Toiture:
La toiture de la rehausse du n° 39 dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal. Cette dérogation résulte d'une part, de l'option de remplacer les toitures à versants par une toiture plate, et d'une autre part, de l'option de d'une façade plane sans découpes (ou retrait).
Rappelons que ces options ont été décidées dans le but de réduire l'impact visuel que pourraient engendrer les toitures à versants et la façade découpée sur la façade historique existante.
- Titre II : Chapitre III, Confort et Hygiène, Article 10 Eclairage naturel :
N°37, Appartement 1.1 : chambre 3
N°37, Appartement 2.1 : chambres 2 et 3
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 visant le maintien des caractéristiques architecturales du bâtiment 37. Elle pourra être évitée par l'agrandissement des lucarnes ou par le placement de nouvelles fenêtres de toitures (vélux)
- Titre IV : Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite.
Article 4, voie d'accès. Les accès au n° 37, centre médical et au n° 39 ne sont pas de plein pied.
Le non-respect de cette imposition résulte de la situation existante des bâtiments historiques non modifiée par le projet (niveau des planchers et façades).
Toutefois, un accès au centre médical est prévu par la cour pour les PMR

18/03/2026