

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

RAPPORT D'INCIDENCES

- **Description des activités et du voisinage**

- **Type d'activité exercée :**

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 dépendant 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.

Les buts recherchés par ces activités sont de

- Rendre à l'enfant une certaine autonomie en augmentant ses possibilités de communication, de socialisation et d'activité.
- L'amener progressivement à de nouveaux acquis en respectant son bien-être et son affectivité ainsi que son niveau de fonctionnement propre.
- Personnaliser l'accompagnement par la mise en place du projet pédagogique personnalisé régulièrement évalué et adapté.
- Assurer l'information et développer la collaboration avec les familles.

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.

L'activité quotidienne comprend également toutes les contingences de cet âge de la vie : repas (non préparés dans le centre), soins et toilette, sieste notamment.

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.

- **Raisons du choix de ce site d'implantation**

Le choix de ce site d'implantation a été motivé de manière générale par les facteurs suivants :

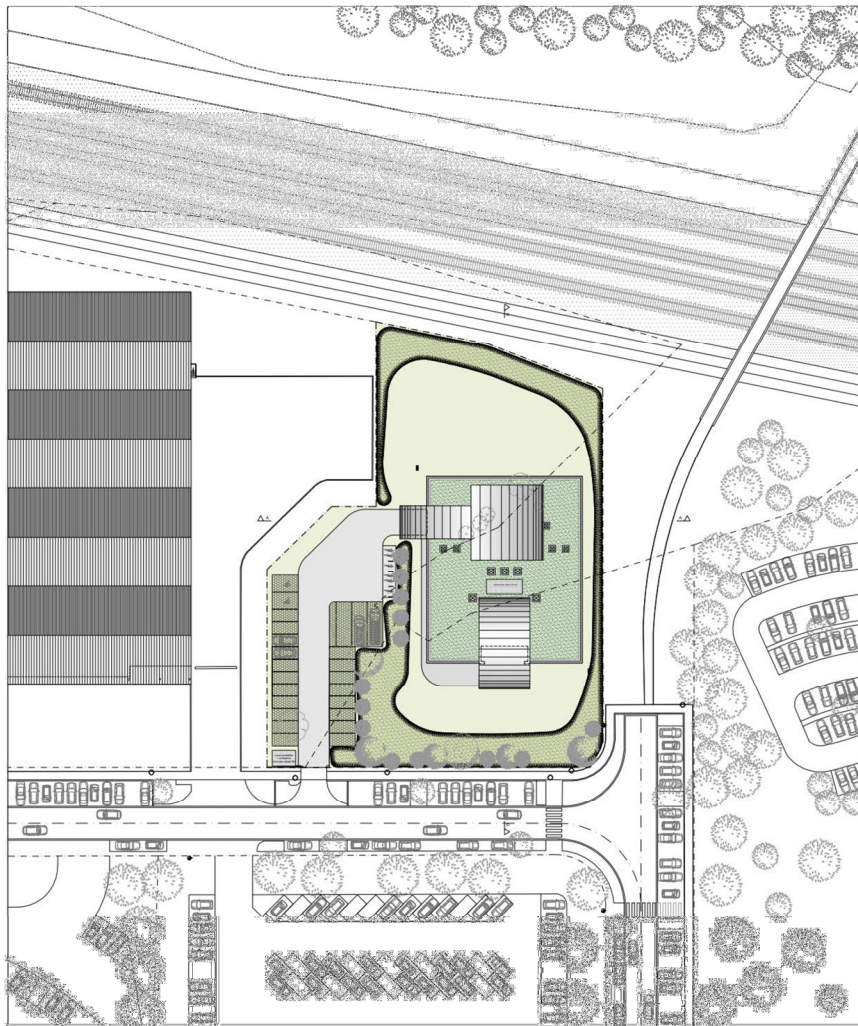
- Situation à l'ouest de Bruxelles, à l'opposé de la ville par rapport à la situation du CREB de Woluwé. Le but étant de permettre des trajets en bus plus courts pour les enfants habitant l'ouest de la ville et qui passaient parfois 4h00 quotidiennement dans les transports.
- Site facile d'accès, hors des zones urbaines les plus denses et proche de voies de circulation principales (ring notamment)
- Proximité immédiate de l'hôpital Erasme capable d'accueillir rapidement des enfants qui demanderaient des soins médicaux urgents ou spécifiques; un partenariat avec l'hôpital est en cours d'élaboration et il sera de même type que celui établi entre le CREB Woluwé et l'hôpital St-Luc à côté duquel il est situé.
- Zoning de parc technologique dont les activités environnantes ne sont pas incompatibles et sans grandes contraintes urbanistiques
- Opportunité économique d'un terrain proposé par Citydev en concession à des conditions accessibles

- **Conditions de la nouvelle activité**

Le démarrage de l'activité selon notre planning général, pour autant que les délais d'obtention de permis d'urbanisme et de construction soient ceux envisagés, est prévu pour fin 2021.

- **Schéma d'implantation.**

Voir le schéma repris en page suivante. L'environnement direct comprend exclusivement des bâtiments en ordre ouvert sur des parcelles de grande taille typique des zoning semi-industriel et technologique. L'activité n'aura aucune influence au-delà des limites du terrain à l'exception de sa sortie carrossable vers la voirie existante (Allée de la Recherche).



- **Activité déjà exercée sur le site.**

Néant

- **Description des travaux de construction.**

La date de début des travaux est prévue (sous réserve de permis d'urbanisme) pour mars 2020. Ils seront réalisés en une seule phase et achevés sauf imprévus pour septembre 2021.

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 et entrée au site est placé au sud-ouest, à côté d'une entrée déjà existante aux installations semi-industrielles voisines.

Une aire de stationnement de 21 places (dont 2 emplacements P.M.R.) est implantée sur ce même flanc ouest) ainsi que 3 emplacements pour des minibus et une aire de parage pour 10 vélos.

Le choix du côté ouest, vers l'entrepôt voisin et sa zone de déchargement pour l'implantation du parking et de l'entrée paraissait préférable car le côté Est est bordé par un espace vert public. Celui-ci est traversé par un chemin piétonnier qui mène à une passerelle permettant de franchir le chemin de fer et de rejoindre la zone commerciale située de l'autre côté (CORA, DECATHLON, etc).

Enfin la forme très carrée du bâtiment a permis de rester à bonne distance du chemin de fer et de sa possible nuisance sonore, bien que celui-ci soit situé nettement en contrebas du terrain.

L'intention du CREB 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 du bruit potentiel du chemin de fer, même si les locaux situés côté nord sont tous des locaux de service qui constituent eux-mêmes un écran aux zones de vie.

Le bâtiment devant répondre aux standards régionaux « 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.

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.

- **Analyse des incidences nuisibles**

Partie 1: Incidences de l'activité et de son chantier sur l'environnement

1.1 L'être humain

- **Produits et matériaux stockés**

- substances dangereuses, produits inflammables ou explosifs stockés avec leurs fiches de sécurité : **néant**
- émissions de gaz, de poussières : **néant**
- activités de type industriel : **néant**

Les matériaux stockés se limitent à de petits stocks de matériel et consommables pour le service administratif, du linge et des langes pour les enfants. Ils seront entreposés de manière non centralisée dans chacun des services. Des produits d'entretien classiques seront stockés dans le local entretien qui sera sans doute commun avec la buanderie. Pratiquement aucun produit alimentaire ne sera stocké sur place, les repas étant livrés préparés par une société spécialisée.

- **Contrôle des installations électrique alimentant des installations classées (haute et basse tension)**

Un certificat de conformité par un organisme de contrôle agréé sera exigé de l'entreprise en charge des travaux en fin de chantier

- **Dernier rapport de contrôle effectué par une société agréée pour une installation existante**

Néant (sans objet)

- **Prévention des accidents**

Le projet du bâtiment a déjà fait l'objet d'un avis des pompiers en matière de prévention incendie et la demande de permis sera soumise à l'établissement d'un rapport de leurs services.

La sécurité pendant le chantier sera étudiée et contrôlée par un coordinateur sécurité agréé qui s'assurera notamment que l'entreprise a bien un Plan Général Sécurité Santé et un Plan Particulier Sécurité Santé.

Le CREB affectera un membre du personnel qualifié comme conseiller prévention interne.

- **Activité soumise à la réglementation SEVESO**

Néant

1.2 La faune, la flore, le paysage

- **Impact de l'exploitation sur l'augmentation du bâti, la faune, la flore et le paysage**

Pas d'impact significatif à signaler sur l'augmentation du bâti ou sur l'ensoleillement des voisins vu les reculs par rapport aux propriétés voisines. L'abattage de +/- 5 arbres à haute tige est requis car situés dans l'emprise du bâtiment (voir plan d'implantation). L'intention est de planter et d'arborer une couronne verte autour du bâtiment et du jardin qui comprendra des arbres à haute tige. La toiture plate sera traitée en toiture verte de type intensive.

- **Zone Natura 2000 à proximité**

Néant

1.3 L'urbanisme et le patrimoine immobilier

- **Situation urbanistique de droit**

- Plan régional d'affectation du sol (PRAS) : le terrain est situé dans une zone d'industries urbaines.

A l'article 5.3 du PRAS, il est précisé que ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

L'article 5.6 fixe deux conditions pour une telle affectation, que le projet remplit :

- l'activité doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet
- les caractéristiques urbanistiques des constructions et de leurs abords permettent leur intégration dans l'environnement urbain.

Le glossaire des termes utilisés définit un équipement d'intérêt collectif ou de service public comme des immeubles abritant notamment des équipements scolaires..., sociaux, de santé.

- Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) : **néant**.
- Cadastre : les parcelles concernées sont cadastrées **7è division, section F, n° 170 R2 & 123D**. Les actes sont en cours d'élaboration pour réaliser le regroupement en une seule entité par Citydev avant le début de la concession du terrain au CREB.
- Règlement régional d'urbanisme (RRU) : celui-ci est respecté dans l'ensemble du projet tel que défini dans la demande de permis d'urbanisme
- Deux zones à l'arrière du terrain sont préemptées pour une expropriation au profit de la STIB, l'une en pleine propriété et l'autre en sous-sol (voir plan d'implantation).

- **Servitudes éventuelles et sites classés sur le site ou inscrits dans la liste de sauvegarde**

Néant

- **Modification du patrimoine immobilier: démolition, transformation ou réhabilitation d'immeuble ancien**

Néant

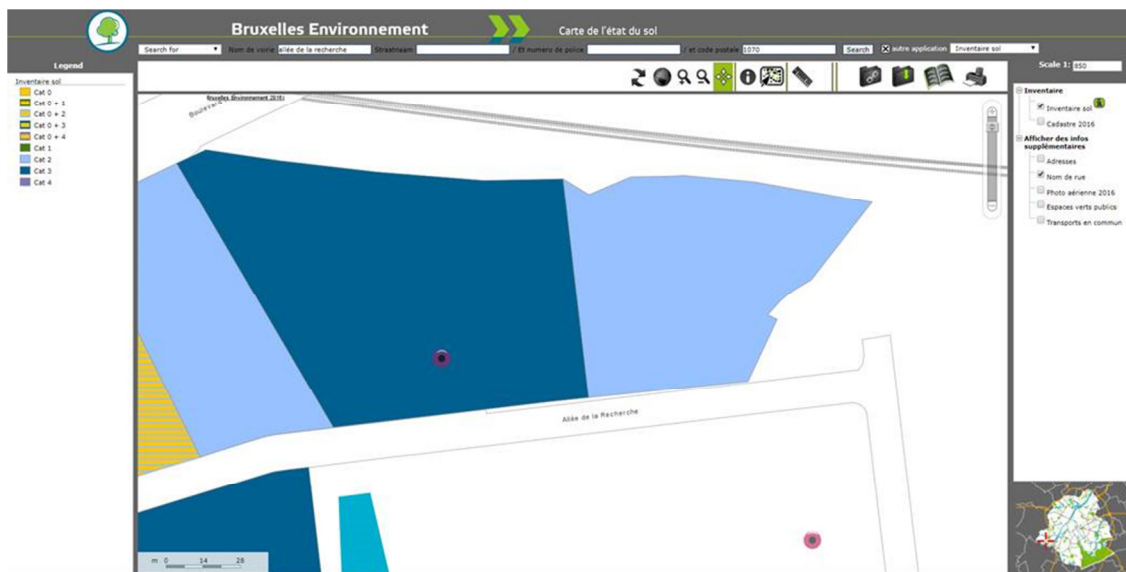
Le sol

Le terrain est repris à l'inventaire de l'état du sol établi par Bruxelles Environnement comme étant pour partie en catégorie « non inscrite », c'est-à-dire pas de pollution détectée à ce jour et pour partie en catégorie 2, c'est-à-dire « parcelles légèrement polluées sans risques ».

Ceci implique que les terres excavées sur ces parcelles ne peuvent pas être réutilisées sur un autre terrain bruxellois.

Notre intention est dès lors de ne pas sortir de terre du terrain en réalisant un équilibre entre déblais et remblais. L'implantation altimétrique décrite dans les plans de demande de permis d'urbanisme permet cet équilibre car la zone d'emprise du bâtiment demandera des déblais alors que la zone du jardin avant et une partie du parking nécessiteront un léger remblai.

La construction ou l'activité elle-même ne généreront pas de pollution du sol.



1.4 L'eau

- **Eaux souterraines**

- pas de captage ou d'infiltration vers les eaux souterraines

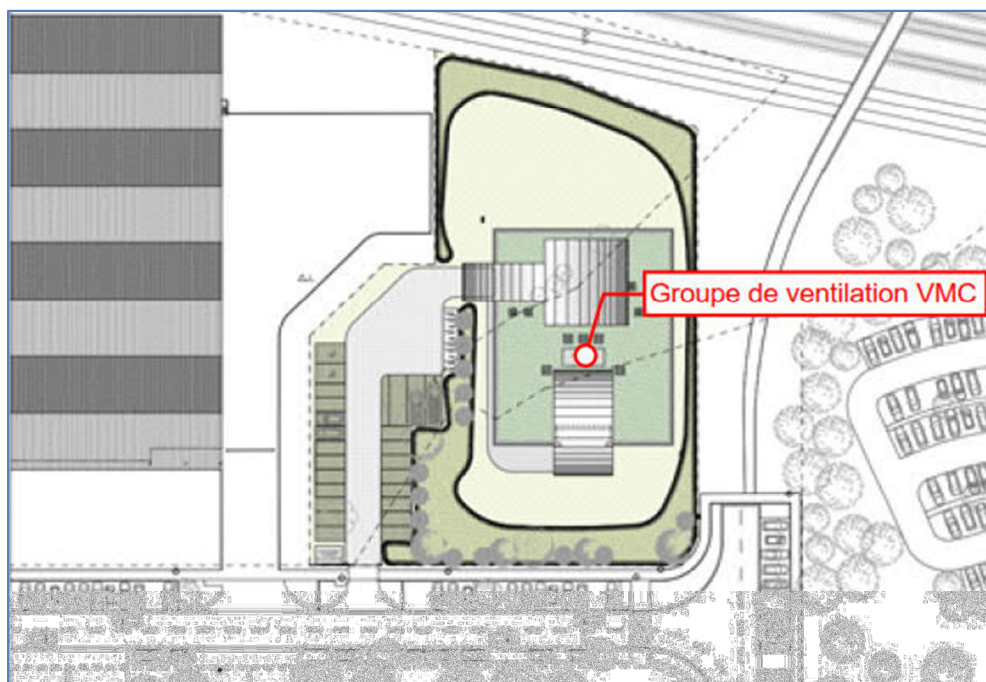
- **Rejet en égout public**

- Le zoning est 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 est également équipé d'un vaste bassin d'orage. Celui-ci nous permet de connecter le trop-plein de la citerne d'eaux pluviales (voir ci-après)
- 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).
- Puits perdu, drain de dispersion : **Néant**

- **Traitement de l'eau avant rejet**
 - **Néant** (vu la présence du bassin d'orage et de la station d'épuration)
- **Analyse des eaux rejetées**
 - **Néant**
- **Eaux sanitaires**
 - **Utilisation de l'eau de ville** (nécessité due aux responsabilités sanitaires)
- **Eaux pluviales**
 - 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.

1.5 L'air et le climat

- **Machine destinée au système de ventilation, description des locaux ventilés**
 - Le groupe de ventilation sélectionné et adapté aux besoins et aux normes est un modèle du type DENCOHAPPEL de 9.500 M3/h. Sa position extérieure en toiture est reprise sur le schéma d'implantation ci-dessous. Le groupe permet de ventiler l'ensemble des locaux du CREB.



- **Chaudière à gaz**
 - La production de calories pour le chauffage de l'ensemble des locaux peut être produite par une chaudière à gaz fermée à condensation de +/- 70 Kw. Le Modèle exact est à déterminer lors d'une phase ultérieure d'étude.
- **Analyse des rejets dans l'air et rapport d'analyse**
 - **Néant, sans objet**
- **Installations de refroidissement**
 - **Néant**
- **Produits volatils ou solvants**
 - **Néant**

1.6 Consommation d'énergie

- Le bâtiment répondra aux normes les plus récentes de performance énergétique de la Région Bruxelles Capitale qui contraignent à un niveau d'isolation thermique correspondant au niveau « presque passif ». Ces performances permettent par elles seules une limitation de la consommation d'énergie primaire. (voir note d'orientation PEB en annexe)
- Le renoncement au recours à un système de refroidissement de type air conditionné permettra de limiter la consommation énergétique. Il est permis par un système de ventilation nocturne intense en été exploitant l'inertie thermique offerte par le radier en béton de fondation de 30 cm d'épaisseur.
- La dimension réduite des fenêtres et l'installation d'auvents au droit des plus grandes baies vitrées (entrée et salle polyvalente) permet de maîtriser la surchauffe que pourrait provoquer l'ensoleillement

1.7 Bruit

- L'activité n'est pas susceptible d'entraîner de nuisance sonore par elle-même ou par les équipements nécessaires à son exercice.
- Le groupe de ventilation répondra aux normes de bruit en vigueur (voir fiche technique en annexe, critères d'atténuation acoustique et bruit généré)

1.8 Déchets

- L'activité ne génèrera aucun déchet dangereux, seulement des déchets ménagers. Ceux-ci seront triés selon les impositions régionales et communales. Les ordures seront déposées dans des containers roulants différenciés selon le type de déchets (ménagers, PMC, papier-carton). Ces containers seront parqués dans un édicule couvert situé à gauche du portail d'entrée au site. Ils seront

vidés de leur contenu selon l'horaire hebdomadaire communal de récolte des ordures.

1.9 Circulation des véhicules

• Plan de circulation du CREB

- Les bases de calcul pour évaluer les flux de circulation et les modes de déplacement pour les usagers et le personnel du CREB Anderlecht sont basées sur le plan de circulation du CREB Woluwe.

• Proximité des transports en commun

- La future implantation du CREB se situe entre les stations de métro ERASME et EDDY MERCKX et les bus « De Lijn » n°141 et 142.

• Gestion des arrivées et départs des cars de transport des enfants

- Arrivée et départ de 3 à 4 minibus (dépend du nombre d'enfants amenés par les familles mais 4 minibus au maximum) de 8 passagers de capacité entre 9h30' et 10h00' le matin et entre 15h30' et 16h00' le soir.

• Projection du nombre de travailleurs se rendant en même temps sur site en voiture (plages horaires)

- 30,3 % en voiture
- 8,9 % en co-voiturage
- Total : +/- 14 personnes.
- Arrivée entre 9h30' et 10h00', départ entre 16h00' et 16h30'.

• Projection du nombre de travailleurs se rendant en même temps sur site en transport en commun (plages horaires)

- 47 % soit 17 personnes
- Arrivée entre 9h30' et 10h00', départ entre 16h00' et 16h30'.

• Projection du nombre de travailleurs se rendant en même temps sur site à pied, à vélo ou à moto

- 3,5 % soit 4 personnes

• Nombre et fréquence de venues de visiteurs (parents, sous-traitants extérieurs, etc.)

- 1 ou 2 enfants peuvent être amenés et repris tous les jours par les parents entre 9h30' et 10h00' le matin et entre 15h30' et 16h00' une fois par semaine
- Une firme de conception de matériel ergothérapie, soit 1 minibus avec aménagement outil (CREB Woluwe le vendredi) arrivée vers 10h00', départ vers 15h00'.

- **Gestion des livraisons**

- 1 X par jour, livraison du repas vers 11h00'.
- Occasionnellement, des livraisons de matériel administratif ou de même importance
- Sauf rare exception il n'y aura pas de chargement ou déchargement régulier de véhicules lourds

- **Minibus pour le transport vers des activités**

- Minibus à disposition du CREB pour activités comme l'hippothérapie, une fois par semaine et pour une excursion 4 fois par an.

- **Impact sur le stationnement en voirie**

- 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 chiffres estimés ci-dessus pour éviter le report d'un excédent de parking sur les voiries existantes hors du site

- **Flux de circulation global**

- Grâce au personnel conscientisé à la nécessité de recourir aux formules de transport modal, l'impact de l'activité sur l'environnement du site sera très limité.
- Aucun trafic lié à des accès de personnel ou d'usager ou encore pour livraison n'est à attendre entre 17h00' le soir et 9h30' le matin.

1.10 Domaines social et économique

- L'activité du Centre de Rééducation de l'Enfance de Bruxelles s'est révélée nécessaire dans cette zone autour de Bruxelles du fait d'une plus grande proximité avec les lieux de résidence d'une partie importante de ses usagers.
- Cette activité ne prévoit pas de demande de dérogation à un quelconque règlement communal ou régional
- Le nombre d'emplois créés est estimé à +/- 35.

1.11 Interactions entre les facteurs énumérés

- **Sans objet : voir point 1. Description des activités et du voisinage**

Partie 2: Évaluation des conséquences de votre activité sur le quartier

Même si l'activité envisagée relève du domaine social, son insertion et son intégration dans le quartier ne pourra poser de problème, car

- La taille de l'installation est limitée par rapport à celles déjà présente dans le parc, elle ne pourra donc qu'avoir une influence très limitée
- S'agissant d'un centre de jour, les horaires de fonctionnement sont exclusivement diurnes
- Le parc technologique dans lequel elle s'insère accueille exclusivement des activités de type secondaire ou tertiaire qui ne risquent pas d'être impactées.

Partie 3 : Solutions pour prévenir toute nuisance ou y remédier

Néant (sans objet)

Annexes :

- Dérogation citerne – calcul des besoins en eau pluviales
- Fiche technique du groupe de ventilation
- Note d'orientation pour le calcul de la P.E.B.

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

Pour FORMATIS architecture sprl,
Philippe VAN HERREWEGE,
Architecte