

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

-

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Urbanisme M. BREYNE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par PETITE ILE
Objet de la demande	Rénover et réaffecter un ancien complexe industriel en équipement sportif à vocation de salle d'escalade de blocs et horeca
Adresse	Rue Broyère, n° 7,17, 19
PRAS	Zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune observation et/ou demande à être entendu.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à rénover et réaffecter un ancien complexe industriel en équipement sportif à vocation de salle d'escalade de blocs et horeca ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine Heyvaert – Poincaré ;

Attendu que les bâtiments sont repris à l'Inventaire du patrimoine architectural (<https://monument.heritage.brussels/fr>) et à l'Inventaire du patrimoine industriel des Archives d'Architecture Moderne de 1980-1982, Fiche n°53 ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/12/2022 au 08/01/2023 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 24) équipement d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes occupent plus de 5000m² de superficie au sol ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modifications visibles depuis les espaces publics ;
- Application de l'article 207§1 al 4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art. 235) ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis du SIAMU du 29/11/2022 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 05/12/2022, que la demande nécessite une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble des bâtiments composant le

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

nouvel équipement sportif étant donné que la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 2 janvier 2023 : « Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est non conforme aux exigences du RRU. Les portes d'entrée doivent offrir un libre passage de 95 cm pour un battant et toutes les portes à double battant doivent présenter un libre passage de 85 cm pour au moins un battant. Les toilettes PMR doivent avoir au moins une aire de transfert de 110 cm par rapport à l'axe de la cuvette en face de la porte. Vu la taille des toilettes, une double aire de transfert n'est pas possible. » ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

Situation du site :

Attendu que le site prend place dans un quartier entouré par de grands axes, le boulevard Poincaré de la petite ceinture à l'Est, la chaussée de Mons au Sud, et le canal au Nord ; que l'ensemble de bâtiments concernés par la demande est situé au sein d'un îlot formé par les rues Broyère, de Liverpool, de l'Abbé Cuyllits, et Haberman ;

Attendu que le site se trouve à proximité immédiate de l'ensemble classé, constitué de l'impasse de Migerode et des maisons sises me Habennan 4A-6-S-10 et rue Broyère 2, que ce site est inscrit sur la liste de sauvegarde pour son intérêt historique, esthétique, social et folklorique (arrêté du 24/09/1998); que cependant ce site classé ne possède pas de zone de protection ;

Considérant que le site concerné par la demande est également repris à l'inventaire, qu'il s'agit des anciennes Fonderies Demol, qu'elles sont constituées d'un complexe industriel composé d'une ancienne fonderie et d'une ancienne poterie qui datent toutes deux des années 1860, et qui ont progressivement été transformées et agrandies au cours de la fin du XIXe siècle et de la première moitié du XXe ;

Considérant que l'immeuble sis rue Broyère 7-17 est construit en briques, que ce bâtiment est antérieur à 1874 et se compose de deux ailes (B1 et B3 sur plans et schémas) à toiture en bâtière à croupette que relie un couloir (B2) sous toiture à croupe ; que la façade est percée de six hautes fenêtres à arc surbaissé, à châssis en Cimarmé ainsi que d'un porche d'entrée dans l'axe ; qu'il y a deux portes à chaque extrémité, celle de droite ayant été murée ultérieurement ;

Considérant que l'immeuble rue Broyère 19 (A sur plans et schémas) est un bâtiment en briques conçu en 1888 et comptant deux niveaux et demi sous une toiture à croupes ; que côté rue, la façade aligne trois travées égales percées de fenêtres de hauteur décroissante et d'une porte d'entrée à hauteur de la travée gauche ; que la façade latérale gauche est rythmée par des pilastres, et son rez-de-chaussée est ouvert par une poutre métallique reposant sur des colonnes en fonte ;

Considérant que derrière les bâtiments de la rue Broyère, se trouve un long hall (C sur plans et schémas) parallèle à la rue, que celui-ci est accessible par une porte de garage située

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

dans le bâtiment voisin au n° 19 (D) ; qu'il s'agit d'un atelier de 1904 couvert d'une toiture en bâtière asymétrique à charpente métallique et percée de lanterneaux ;

Que bien que le site ait été modifié au fil du temps, il a conservé de nombreuses caractéristiques structurelles et typologiques, ce qui le rend important en tant que témoin industriel d'une fonderie qui occupe le même site depuis le début du 20e siècle ; qu'un soin particulier a été apporté à l'esthétique des bâtiments, comme en témoigne le souci d'équilibre et de symétrie dans la conception des façades ; que la partie la plus remarquable de l'ancienne Fonderie Demol est bien entendu le grand hall construit en 1904 dans le bloc de la cour intérieure (C) ;

Qu'au vu des qualités patrimoniales du bien, il y a lieu d'apporter un grand soin à la préservation de ces éléments et à leur mise en valeur ;

Considérant qu'en 2004, une demande a été introduite pour transformer l'ensemble de bâtiments à usage de bureau-atelier-entrepôts, en centre culturel et de formation, que cette demande malgré un avis favorable de la commission de concertation a été refusé par le Collège des Bourgmestre et Echevins ; que le complexe accueille aujourd'hui un centre culturel islamique, l'asbl Almizan, qui entend céder une partie de la parcelle 141-C-18 au demandeur pour son projet de salle d'escalade de bloc ; qu'actuellement les halles qui nous concernent sont utilisées comme centre de formation pour la manutention ;

Projet :

Considérant que le présent projet vise à installer la salle de bloc d'escalade dans l'ensemble d'entrepôts du 17 rue Broyère pour la SRL Petite Ile ; que dans le cadre d'une occupation temporaire la SRL est actuellement installée dans le Studio CityGate un peu plus loin à Anderlecht ;

Que la surface de plancher totale du projet est de 2200 m², dont 140m² sont dédiés à l'horeca, salle et espaces de services compris ; que l'affectation proposée est celle d'équipement sportif dédié à l'escalade ; qu'en effet le demandeur met en avant son action sociale et sa connexion au quartier en visant des publics variés, en alliant la pratique libre au travail de proximité avec des écoles ou des asbl, et en appliquant une politique de prix abordables et adaptés ;

Considérant que la prescription 2.2 du PRAS limite les équipements à 1000m² en zone d'habitation, que cependant la prescription générale 0.7 du PRAS permet l'implantation d'équipement, sans limite de superficie, dans toutes les zones dans la mesure où ceux-ci sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande prévoit de conserver les gabarits des bâtiments existants, que les toitures sont surélevées de quelques centimètres cependant afin de les isoler ; que seule la nouvelle cage d'ascenseur dépasse du gabarit existant mais que celle-ci est placée en retrait de la façade à rue, le plus au centre du bâtiment afin de ne pas être visible depuis la rue Broyère et que cette intervention est conforme au RRU ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

Qu'afin de créer un lien avec le quartier, d'animer la rue et de désimperméabiliser le site, la demande prévoit également de supprimer la toiture de la halle D tout en conservant et protégeant la charpente métallique en bâtière asymétrique qui témoigne ainsi de son passé ; que cet espace sera transformé en espace extérieur perméable et végétalisé servant à la fois d'accueil, de terrasse pour l'horeca et d'espace de rangement pour les vélos des visiteurs d'une superficie de 142m² ;

Considérant que cette intervention respecte l'histoire du site puisque la halle D était à l'origine une cour à ciel ouvert avant de devenir un atelier couvert en 1904 ; que la suppression de cette toiture permet également de remettre à jour la façade latérale de la halle A ;

Considérant que cette intervention permet également d'améliorer le site en ce qui concerne la perméabilisation puisqu'environ 11,7% du site deviendra perméable alors qu'il est actuellement totalement imperméabilisé ; que la végétalisation de cette partie permet également d'offrir une poche visuelle de verdure au quartier et profite donc également à l'îlot ; que la demande ne saurait dédensifier l'intérieur d'îlot étant donné la valeur patrimoniale des bâtiments ;

Considérant que la demande prévoit de fermer cet espace extérieur la nuit au moyen d'une grille placée au niveau de la baie de la porte de garage, que cette grille restera ouverte en journée ;

Considérant que l'implantation du programme tel que prévu dans l'ancienne Fonderie obéit au maximum à la logique des espaces existants, que les limites des halles déterminent tant que possible celles d'une fonction ou d'un usage ;

Que le programme se répartit de la manière suivant :

Bloc A :

- Rez-de-chaussée : bar-restaurant
- 1^{er} étage : vestiaires, sanitaires, douches et sauna (placés dans un espace clos distancé des murs existants sur 3 côtés) ;
- 2^e étage : salle de yoga sous combles;

Bloc B1 :

- Rez-de-chaussée : salle de bloc enfants sur la pleine hauteur et un bloc service (ascenseur, cuisine, sanitaire, réserve)

Bloc B2 :

- Rez-de-chaussée : espace de réserve de prises d'escalade et une chaufferie ;
- 1^{er} étage : salle unitaire de Fitness percée latéralement vers les espaces de la halle B1 et B3 ponctuellement ;

Bloc B3 :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

- Rez-de-chaussée : salle d'escalade unique occupée par des mobiliers de bloc (sur toute la hauteur et la profondeur) ;

Bloc C :

- Salle d'escalade unique occupée par des mobiliers d'escalade de bloc (structures amovibles fixées au sol) ;

Considérant que la halle C est actuellement séparée en deux parties par une maçonnerie en parpaing, que suite au rapport patrimonial établi par la DPC qui appuyait sur l'importance de conserver la perception de l'ensemble du volume, le demandeur a acquis la partie de la halle appartenant au centre culturel islamique ; que de cette manière le projet peut proposer un espace continu et fluide qui s'étend sur plus de 60 mètres de profondeur ; que cet aspect du projet est extrêmement qualitatif ;

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une grande passerelle en structure métallique légère le long de la paroi sud de la halle C afin de desservir à la fois les R+1 des différentes halles et le mobilier d'escalade ; que cette intervention vient souligner l'effet de perspective de la grande halle ;

Considérant que la demande prévoit également de supprimer les multiples cloisonnements superflus et de proposer des espaces à même de redonner la sensation d'unité et de cohérence à chacune des halles dans une perspective patrimoniale ;

Considérant qu'en ce qui concerne les toitures celles-ci seront démontées pour raisons thermiques et sanitaires (présence d'amiante) mais les charpentes seront quant à elles conservées ; que la charpente de la halle C mise à découvert sera traitée pour pouvoir être exposée à l'air libre ; que dans la halle A, les fermes de charpente composées de poutres sont démontées, restaurées, traitées, puis remises à leur emplacement d'origine, cette opération justifiée par le caractère remarquable de ce type de structures ; que dans les halles B1, B2, B3, ainsi que dans le grand hall de la halle C, les charpentes en bois ou métalliques seront conservées car leur état le permet ;

Qu'en ce qui concerne la nouvelle couverture de toiture de ces différentes halles, il s'agira de panneaux sandwich de tôle ondulé et d'isolant, matériau choisi pour ses performances thermiques mais aussi pour sa légèreté, afin que son poids ne fragilise pas les charpentes d'origine ; que la couverture de la halle C est munie de plus d'un linéaire translucide pour amener le jour dans le bâtiment et s'étendant sur toute la longueur de la halle, découvrant toute la partie basse de la retombée de toiture à sa jonction jusqu'à la panne sablière sur le flanc nord ;

Considérant que la demande prévoit de revenir aux façades dans leur équilibre premier, et agrémentées très ponctuellement de percements supplémentaires lorsque ceux-ci s'avèrent profitables pour les usages des locaux ou leur sécurité ; qu'ainsi, la façade à rue en A est conservée en l'état, les châssis de l'étage remplacés par d'autres répondant aux performances thermiques requises, celle de l'ancienne halle D devenue cour extérieure est conservée, seule la porte de garage qui l'occupe aujourd'hui remplacée par une grille

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

métallique entièrement rabattable ; que la façade latérale gauche du bâtiment A est conservée avec deux ouvertures supplémentaires au R+2 (une fenêtre autrefois existante et une porte-fenêtre ajoutée pour accès à un escalier de secours extérieur) alors qu'au rez-de-chaussée sont placés une série de châssis vitrés ouvrant entièrement sur bar/restaurant ;

Qu'enfin, les façades à rue de l'ensemble des halles B1,B2 et B3 sont partiellement modifiées pour aller dans le sens du rapport du patrimoine ;qu'en effet la demande prévoit de conserver les six fenêtres à arc surbaissé en partie haute, mais aussi de retrouver les deux grandes portes présentes à chaque extrémités des halles qui ont été murées, et qui participaient de l'équilibre de l'ensemble ; que toutefois une fenêtre circulaire affirmant son autonomie par rapport au vocabulaire de la façade d'origine, est placée en B1 ; qu'en B2, les bois et huisseries tardifs de la porte cochère, sont remplacés par une porte métallique à 4 rabats latéraux qui permet de faire passer un véhicule ;

Considérant que la fenêtre circulaire prévue au rez-de-chaussée ne correspond pas aux ouverture historique ni à la typologie industrielle du bâtiment, qu'elle est anecdotique ; que pour la lisibilité de la typologie industrielle du bâtiment il serait préférable de maintenir des châssis à croisillons ;

Considérant que la façade qui sépare la cour (halle D) de la halle C fait, elle, l'objet d'une composition totalement nouvelle, puisque celle-ci n'existe pas aujourd'hui, que celle-ci est entièrement vitrée, de façon à apporter de la lumière dans la halle C, mais aussi à laisser voir, depuis la cour et la rue, l'intérieur du bâtiment de l'ancienne Fonderie Demol et les grimpeurs qui s'y exercent ;

Considérant que, pour le reste, les briques existantes sont conservées mais repeintes en blanc, les éléments métalliques ponctuels - poutres de soutien et linteaux métalliques - sont conservés, traités et/ou peints ; que les fenêtres qui doivent être remplacées le sont à l'identique (matériau, couleur, division, cintrage) ;

Considérant que les matériaux des éléments rajoutés par le projet sont choisis pour être laissés bruts, et ainsi s'inscrire dans l'esthétique industrielle du lieu ; que lorsque des baies sont créées ou retrouvées, des menuiseries apposées, celles-ci sont pensées en métal, de façon à unifier les interventions architecturales du projet autour d'un même matériau ;

Considérant que les menuiseries des deux façades vitrées rajoutées par le projet (patio de la halle D et intérieure qui divise la halle B1) sont peintes dans une couleur rouge foncé qui s'inspire de celle déjà présente sur le site ;

Considérant que le projet présente également une ambition écologique, qu'afin de limiter l'impact écologique de la construction, les surfaces de plancher neuves (le R+1 de partie de la halle B1, et de la halle B2, et la circulation) ne représentent que 12% de la totalité des surfaces planchers ; que des panneaux solaires sont prévus sur la toiture de la halle A puisque sa charpente est renforcée ; que pour tous les éléments de second œuvre existant et en état il est prévu de les réutiliser soit in situ ou hors site en faisant appel à une société spécialisée;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

Gestion des eaux :

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le projet prévoit une zone d'infiltration d'une partie des eaux de pluie récoltées sur la toiture du bâtiment A au niveau de la cour ;

Considérant que la demande prévoit une citerne de récupération d'eau de pluie d'une capacité de 15.000 L, qu'une réutilisation pour les WC, le nettoyage et l'arrosage et l'entretien est prévue et couvre 89% des besoins ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Sol :

Attendu que le bien se trouve en catégorie 3 dans l'inventaire des sols pollués de la région de Bruxelles capitale ;

Considérant qu'il faut respecter les restrictions d'usage lors du chantier ou de la réalisation du projet dans le cadre de l'ordonnance sol ;

Qu'il y a lieu d'actualiser l'étude de risque pour prendre en compte l'utilisation future du bien et se conformer aux éventuelles restrictions d'usage ou prendre les mesures d'assainissement nécessaires ;

Mobilité :

Considérant que la parcelle est classée en zone B d'accessibilité ; que le site est donc bien desservi en transport en commun puisqu'il se situe à 7 minutes à pied (600 m) de l'arrêt de métro Clémenceau, à 4 minutes à pied (350 m) de l'arrêt du tram de la Porte d'Anderlecht (Trams 51 et 82), et à 2 minutes à pied (160m) depuis l'arrêt de bus Liverpool (bus 46 et N13) ;

Considérant que l'occupation déménage, qu'il est donc possible de prévoir les fréquentations de la salle en fonction de celles de l'occupation actuelle (fréquentation quotidienne jusqu'à 250 à 300 personnes avec environ 150 personnes en heure de pointe) ; que d'après une enquête interne, 90% du public de Petite Île vient en transport commun ou vélo ;

Que le rapport d'incidence met en évidence que ces chiffres sont toutefois à revoir étant donné que le site Citygate se situe dans une zone semi-industrielle, éloignée du centre-ville, et relativement mal desservie (zone C), tandis que l'implantation du site Broyère est

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

beaucoup plus centrale et se trouve en zone B, que de ce fait, il faut estimer que la part d'utilisateurs venant en voiture sera inférieur à 18% pour le site Broyère ;

Considérant que les horaires d'ouvertures sont de 9h à 23h en semaine, et de 9h à 21h le week end ;

Considérant qu'il existe deux parkings à proximité, le premier est le parking public Delacroix à proximité du quai de l'industrie, le second est le parking rue de la rosée ;

Considérant que le rapport d'incidence prévoit qu'environ 12% des utilisateurs viendront en voiture, que cela correspond à 36 voitures par jour, soit 72 mouvements (hypothèse maximaliste correspondant à une personne par voiture) ; que répartis sur les heures d'ouvertures du projet, cela représente moins de 3 voitures par heure ; qu'il estime enfin que ce nombre de mouvements est négligeable et ne devrait entraîner aucun impact significatif sur le trafic en voirie ;

Considérant que la demande ne prévoit aucun emplacement de stationnement mais qu'elle propose de favoriser la mobilité douce notamment en aménageant 40 emplacements vélos dans la cours pour les utilisateurs et 7 emplacements pour les employés dans la halle B3 ;

Considérant cependant qu'il serait préférable de couvrir ces emplacements vélos afin que ceux-ci soient à l'abri des intempéries ;

Considérant que le demandeur fait état de sa volonté de solliciter auprès de la commune un emplacement en voirie pour les livraisons mutualisé avec Almizan, le centre culturel islamique et le commerce et atelier Voets et fils situé en face du site ;

De manière générale :

Considérant de ce qui précède que l'affectation d'équipement est compatible avec la destination principale de la zone considérée ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

Avis favorable à condition de :

- Respecter l'avis du SIAMU du 29/11/2022 ;
- Respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du 05/12/2022,
- Respecter l'avis d'AccessAndGo du 02/01/2023 ;
- Envisager un abri couvert en structure légère pour les emplacements vélos ;
- Supprimer l'ouverture circulaire du rez-de-chaussée du bâtiment B et retrouver l'ouverture d'origine ;
- Prévoir des châssis à croisillons de typologie industrielle pour le bâtiment B ;
- Faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;
- Respecter les restrictions d'usage lors du chantier ou de la réalisation du projet dans le cadre de l'ordonnance sol ;
- Actualiser l'étude de risque sol pour prendre en compte l'utilisation future du bien et se conformer aux éventuelles restrictions d'usage ou prendre les mesures d'assainissement nécessaires ;
- Solliciter auprès de la commune un emplacement pour les livraisons en voirie et le mutualiser avec les autres activités présentes à proximité ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Urbanisme	M. BREYNE	
Développement Urbain Mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAY	