

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire Mme VERSTRAETEN
Urbanisme M. BREYNE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Service public fédéral Mobilité et Transports
Objet de la demande	Démolir les constructions situées sur le tracé du futur parc de la Sennette et reconvertir un site industriel en pôle d'activités socio-culturelles dans le cadre du contrat de quartier durable "Compas_Pôle Chimiste-Liverpool".
Adresse	Rue de Liverpool 66
PRAS	Zone de forte mixité ; en ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

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 opposition.

**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 16 décembre 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité et en ZICHEE au PRAS;

Que l'objet de la demande fait partie de la zone de Protection du bien classé situé à l'angle des rues de Liverpool, 33 et Heyvaert, 124 ; que ce bien classé suivant l'A.G. du (21/12/1995), est un l'hôtel de maître de style éclectique construit en 1887 par J.B. Janssens ;

Considérant que le bien se situe dans la zone du Canal, pôle de développement prioritaire ;

Considérant que le bien se situe dans le PAD Hevaert dont l'EP a eu lieu du 3/10/2019 au 2/12/2019 ;

Considérant que la demande vise à démolir les constructions situées sur le tracé du futur parc de la Sennette et reconvertir un site industriel en pôle d'activités socio-culturelles dans le cadre du contrat de quartier durable "Compas_ Pôle Chimiste-Liverpool";

Qu'elle a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/11/2021 au 12/12/2021 sur Molenbeek et Anderlecht et n'a pas donné lieu à des objections/réclamations lors de l'enquête publique ;

Considérant que le projet a été mis à l'enquête publique pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - prescription générale 0.7 : équipements dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone ;
 - Prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- Application de l'article 175/15-175/21 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences au vu de l'Annexe B ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 3 : implantation d'une construction mitoyenne § 1 alignement § 2 mitoyenneté ;
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - 6 : Toiture d'une construction mitoyenne ;
 dérogation au règlement communal d'urbanisme
- Application de l'article 175/15-175/21 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333);
- Application de l'article 237 du COBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

Vu l'avis du SIAMU du 1^{er} décembre 2021

Vu l'avis de Access&Go du 1/11/2021 qui estime que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; que les portes d'entrée doivent offrir un libre passage de 95 cm et être desservie dans le hall d'une aire de rotation de 150 cm de diamètre en dehors du débatement de la porte ; que les portes intérieures tant pour les sas parking et les logements doivent avoir un libre un passage de 85 cm ; que l'ascenseur doit avoir une largeur libre intérieure de 110 cm et non 100 cm ;

Vu l'avis de la commission Astrid du 19/10/2021 qui a décidé d'avoir une couverture radioélectrique INDOOR Astrid dans l'ensemble des bâtiments ;

Vu l'avis favorable de la CRMS du 26/10/2021 ; que par rapport à la localisation au sein la zone de protection du bien classé, la CRMS souscrit à la proposition qui constitue une amélioration de l'environnement du bien classé, par la rénovation de la façade de la maison de maître rue de Liverpool, 66 s'appuyant sur ses caractéristiques architecturales initiales, et par la démolition de l'immeuble récent situé au 66A ; que la disparition du front de bâtisse continu correspond d'ailleurs à la situation qui prévalait au moment de la construction de la maison unifamiliale au moment où la Sennette longeait la façade latérale de la maison (visible sur Bruciel, 1930- 1935) ; que pour ce qui concerne le reste du projet, la CRMS y est favorable et apprécie grandement la reconnaissance et l'intégration du patrimoine industriel, à sa juste valeur, dans le développement du projet ; que la démolition d'une travée de l'immeuble B se justifie par la création d'une articulation qu'elle permet avec l'immeuble C pour lequel une nouvelle programmation est proposée ;

Vu l'avis de perspective concernant la conformité au PAD Hevaert en date du 8/11/2021 ;

Considérant que le bien se situe en catégorie 3 des sols pollués ;

Description du projet

Considérant qu'il s'agit de la réaffectation d'une ancienne imprimerie (imprimerie Desmedt) en un équipement d'intérêt collectif communal ; que la commune d'Anderlecht est le propriétaire du site et y exploitera une infrastructure « de proximité » socio-culturelle abritant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

différents services communaux et associations aujourd'hui dispersés dans la commune ; que la transformation du site industriel en pôle d'activités socio-culturelles est réalisée en 2 parties ; que le projet concerne la partie nord-est; que le site comprend un tronçon du futur parc de la Sennette ; que seule la démolition du bâti existant sur ce tronçon est prévue ;

Considérant que la demande concerne plus précisément la démolition des constructions et annexes situées sur le tracé du futur parc de la Sennette et entre les bâtiments existants principaux conservés, la réhabilitation (légère) de la maison rue de Liverpool en maison unifamiliale R+2+T dénommée « bâtiment A », la rénovation et la transformation des bâtiments industriels conservés en intérieur d'îlot en un équipement d'intérêt collectif composé du bâtiment R+1 sur la parcelle B150M32, comprenant un parking souterrain, dénommé «bâtiment B », du bâtiment de gabarit R+2 sur la parcelle B150L31, dénommé « bâtiment C », d'un volume qui connecte les bâtiments B et C, dénommé « bâtiment D »

Démolition :

Considérant que le site des anciennes imprimeries Desmedt est composé de trois bâtiments aux caractères spécifiques ; que la maison d'habitation (A) est dans un état satisfaisant, que le bâtiment industriel reconverti en bureau (B) et est utilisable en l'état et un hall industriel (C) pourvu d'un grand volume disponible, d'une ossature en béton conséquente et actuellement intégralement cerné de murs mitoyens aveugles ; que ces trois entités ont des qualités spatiales et des atmosphères propres et sont conservés ;

Considérant que les démolitions concernent d'une part les constructions parasites nuisant à la lisibilité des entités : les annexes entre la maison et le bâtiment B et les constructions datant de la fin des années '90, sans intérêt architectural, situées sur l'ancien lit de la petite Senne (portique à rue et parking visiteurs, ateliers et bureaux, pavillon-réfectoire en intérieur d'îlot), l'abattage de deux arbres à haute tige, non remarquables, pour permettre de réserver un chemin d'accès pour les services de secours, ainsi que, quelques démolitions ciblées entre les bâtiments B et C pour permettre de relier ces deux volumes de manière qualitative ;

Que ces démolitions sont justifiées et permettent la mise en valeur du patrimoine industriel ;

Bâtiment A

Considérant que la maison sis rue de Liverpool a un gabarit R+2+toiture ; Que les modifications sont minimales et non-structurelles ; que la maison est réaffectée en logement de 4 chambres avec terrasse au premier étage dans de bonnes conditions d'habitabilité ;

Bâtiments B , C et D

Considérant que dans le bâtiment B sont aménagés en bureaux et en classes pour les services de la commune et les associations, le long des longues façades, de part et d'autre d'un large espace central ouvert ; que l'organisation est semblable aux deux étages ; que le sous-sol est utilisé pour l'installation de l'ensemble des locaux techniques (chaufferie, local data, citerne, stockage de matériel) afin de dégager un maximum les étages. Que l'espace restant permet d'offrir 7 places de parking et un emplacement pour 12 vélos pour le personnel de la commune et des associations ;

Que dans le bâtiment C, le volume est entièrement évidé, pour y aménager une cafétéria et cuisine didactique au rez-de-chaussée, une classe pouvant servir également de local de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

musique au premier étage donnant en mezzanine sur la cafétéria et un grand studio polyvalent pouvant servir de local de danse au deuxième étage ; que le nouveau volume est construit à l'intérieur de la coque formée par les murs du bâtiment industriel mais n'en n'occupe pas toute la surface disponible ; qu'un retrait important sur l'arrière permet de créer une cour intérieure assurant l'éclairage des locaux ; qu'un retrait plus limité à l'avant permet d'ouvrir une vaste façade vitrée sur le parc et d'offrir une terrasse protégée pour la cafétéria ;

Que le creux entre les bâtiments existants B et C est agrandi, en 'raccourcissant' le bâtiment B de +/- 1m30 ; qu'une liaison entre les bâtiments B et C, du sous-sol au R+2 est prévue (volume D) ; que l'entrée commune à l'ensemble est soulignée par un auvent s'y trouve ;

Que les nouvelles toitures du projet couvrant les bâtiment C et le volume d'articulation D sont traitées en toitures vertes extensives ;

Aménagements extérieurs :

Considérant que l'espace en creux entre le bâtiment B et C devient une respiration le long du futur parc ; qu'il pourra servir de terrasse et de parking vélos pour les visiteurs de l'équipement ;

Parc de la Sennette :

Considérant que le PAD Hevaert prévoit un espace vert ; que l'ensemble des éléments présents sur l'ancien lit de la petite Senne (constructions, revêtements de sol du jardin et plantations) sont enlevés pour libérer le sol du futur parc de la Sennette ; que ce dégagement permet d'augmenter la surface perméable du site sur l'ensemble du périmètre ; que l'aménagement même de ce tronçon du parc est hors objet de la présente demande et sera étudié et réalisé par Bruxelles Environnement, en cohérence avec la totalité du parc linéaire ; qu'un aménagement temporaire sera éventuellement réalisé, plus précisément un chemin provisoire carrossable et une grille de fermeture du terrain ;

Conformité au PRAS

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité et en ZICHEE au PRAS ; que le projet concerne 304 m² de logement et 1.857 m² d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que suivant la prescription particulière 4.1. du PRAS, ces zones (FM) sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives ; que la superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m² ;

Considérant que suivant la prescription générale 0.7. du PRAS, dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Que lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que les interventions proposées visent à répondre aux dispositions de l'article 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule que les actes et travaux améliorent, en

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre;

Que les affectations du projet sont dès lors conformes au PRAS ;

Considérant que le projet est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions ;

Que le projet concoure au respect des dispositions de cet article ;

Conformité au PAD Hevaert :

Vu l'adoption définitive par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Plan d'Aménagement Directeur "Heyvaert" ce 7 octobre 2021, et sa publication au Moniteur Belge ;

Considérant que les points relatifs à l'emprise ou sol, à la profondeur et aux gabarits des constructions s'écartent des prescriptions H (Prescriptions applicables aux constructions situées le long d'une traversée) du PAD Heyvaert ; qu'il peut toutefois être dérogé aux prescriptions visées à l'article H, mais aux conditions cumulatives suivantes (H.1.2) :

- le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme hormis permis de démolition;
- le projet met en valeur une configuration locale particulière ou permet la préservation du patrimoine bâti;
- le projet est conforme aux objectifs identifiés dans le volet stratégique du présent PAD;
- le projet préserve la qualité de l'espace public, et a un impact limité sur l'environnement;
- les actes et travaux sont soumis à enquête publique et à la commission de concertation.

Que concernant le point spécifique de l'emprise au sol, la prescription H.3 prévoit que les projets situés sur des parcelles d'angle peuvent intégrer moins de 25% d'espace de pleine terre si la configuration et le bon aménagement des lieux le justifient ;

Que concernant le point spécifique des gabarits des constructions, la prescriptions H.3 prévoit que dans le cas d'un volume d'angle à front de rue, il peut être dérogé au §1 -1° (La hauteur de construction est inférieure à la largeur de la traversée mesurée en un point donné) sur les vingt premiers mètres à partir de cet angle, dans la mesure où les gabarits s'intègrent harmonieusement aux gabarits voisins ;

Que le volet stratégique du PAD Heyvaert identifie les bâtiments B, C et D comme étant un « bâti intéressant de type industriel » ; que leur préservation est donc importante et n'est pas contradictoire avec certaines transformations ou adaptation en vue de leur réutilisation ; que le PAD mentionne également que « Quand des bâtiments existants sont présents, la priorité est bien le maintien de la plupart des éléments des bâtiments » ;

Que concernant les gabarits sur les angles, et donc la demande de dérogation pour le gabarit du bâtiment A, le volet stratégique précise que : « Les volumes plus élevés au sein d'un projet ne devraient pas être placés sur les angles, mais au contraire s'implanter dans des zones où

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

leur impact visuel est limité ; que les immeubles d'angles devraient donc rester bas, à l'exception éventuelle de ceux faisant le raccord avec les rues, où la création d'un «appel» peut se justifier. » ;

Que de ce qui précède, le projet répond aux conditions de la prescription H.1.2 et donc au PAD Hevaert;

Conformité au RRU

Considérant que projet déroge à l'article 3 du Titre I du RRU « implantation » en ce que du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite ou qu'un retrait latéral est imposé ; qu'un retrait latéral de 12 mètres par rapport à la parcelle mitoyenne est observé ; que cette dérogation est due à la traversée à réaliser par le PAD Heyvaert ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que projet déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du RRU en ce qu'au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction ne réunit pas les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ; que la profondeur de la construction (en réalité 2 constructions, la maison et l'équipement communal) occupe la profondeur complète du terrain et dépasse donc les $\frac{3}{4}$; que cette dérogation est motivée par la volonté de conserver et rénover des constructions existantes qui sont en bon état (maison et entrepôts anciens) ; que le PAD Heyvaert a répertorié ces entrepôts comme patrimoine industriel à valoriser ; que suivant le PAD Heyvaert, les constructions actuellement enclavées en intérieur d'îlot, deviennent des constructions situées le long d'une traversée ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que projet déroge à l'article 6 (toiture) du Titre I du RRU en ce que la toiture ne répond pas aux conditions suivantes : (...) Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse . (...) » ; que les constructions existantes dépassent actuellement la construction voisine la plus basse de 1.70 m (bâtiment B) et de 5.11 m (bâtiment C). que deux rehausses des gabarits existants sont sollicitées, l'une à l'articulation des bâtiments B (R+1) et C (R+2) existants pour créer la jonction (circulation verticale commune et vestiaires pour la salle de danse au +2e), l'autre sur le « bâtiment C », afin de créer la hauteur sous plafond nécessaire et de la lumière naturelle pour la salle de danse ; que quelques garde-corps sont placés de manière ponctuelle et ciblée, afin de garantir un accès en sécurité pour l'entretien des verrières et installations techniques ;

Que cette dérogation est soit minime soit acceptable car dans le respect des caractéristiques de la parcelle et du PAD ;

Considérant que projet déroge à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU en ce que les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées ; qu'une dérogation est sollicitée pour la toiture du bâtiment B qui est conservée dans le souhait de conserver au maximum l'existant et le fait que le bâtiment existant ne permet pas la surcharge que représenterait une toiture verte ; que la toiture existante a été construite à l'époque comme une toiture non accessible et que la stabilité existante de la toiture du bâtiment B ne permet pas d'accueillir une surcharge qui viendrait quadrupler la charge pour laquelle elle est prévue ; que les volumes D et C nouvellement construits, accueilleront une toiture végétale extensive sur une surface de 339 m² ; que les eaux de pluie de l'ensemble des toitures seront récoltées dans une citerne d'eau de pluie installée en sous-sol ; qu'elles seront réutilisées pour l'entretien du parc ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

que la dérogation est dès lors acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Conformité au RCU

Considérant que le projet déroge au RCU pour les mêmes motifs que le RRU ; que ces dérogations sont dès lors acceptables ;

EDRLR

Considérant que le site est situé en zone EDRLR et dans la Zone de Revitalisation Urbaine 2020 ; que ces périmètres d'intervention prioritaires visent entre autres à lutter contre les immeubles abandonnés ou inoccupés, à reconstruire des immeubles insalubres ou inadaptés, à valoriser les îlots et les façades en intérieur d'îlot fortement dégradées, à porter les actions et opérations garantissant le développement d'espaces verts, la qualité de vie des quartiers ; que le projet va dans le sens des objectifs définis par ces deux ordonnances ;

Généralités :

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

AVIS FAVORABLE, sous réserve de :

- **Respecter l'avis SIAMU du 01/12/21 ;**
- **Se conformer à l'avis de Access&Go du 1/11/2021 ou solliciter les dérogations ;**
- **Se conformer à l'avis de la commission Astrid du 19/10/2021 qui a décidé d'avoir une couverture radioélectrique INDOOR Astrid dans l'ensemble des bâtiments.**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M BREYNE	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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