

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/10/2023

16.. Dossier PU-38563 – NP (mp)

DEMANDEUR

**Société d'Aménagement Urbain - SAU Monsieur Gilles DELFORGE
RUE DE BIRMINGHAM 30 RUE DE MANCHESTER 13-17**

LIEU

OBJET

Revitaliser et redévelopper un site industriel à Molenbeek-Saint-Jean sis rue de Manchester 13-15 et 17-19 et rue de Birmingham 30; Aménager des équipements d'intérêt public de type culturel (centre d'art) et socio-culturel (salle de quartier), des activités productives de type artistiques et créatives, des activités accessoires aux équipements (bureaux administratifs, bar-restaurant accessoire de l'équipement culturel, salles polyvalentes, foyer collectif des ateliers productifs, etc) et un logement Démolir les bâtiments à l'avant rue de Manchester du n°13 au 19; Construire un immeuble R+1 à la place des bâtiments démolis rue de Manchester ; Construire une extension R+5, en retrait de l'alignement rue de Manchester, dans le prolongement du bâtiment central situé au n°17 ; Aménager les toitures plates en terrasses et jardins, réaménager et verduriser les cours ;

ZONE AU PRAS

zones d'habitation, zones d'entreprises en milieu urbain, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants

Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Heyvaert - Poincaré.

ENQUETE PUBLIQUE

du 05/09/2023 au 04/10/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme
- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (forage en profondeur, notamment les forages pour l'approvisionnement en eau)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 23) Activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et 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
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- 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
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
 Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
 Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
 Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
 Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
 Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
 Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par **Société d'Aménagement Urbain - SAU représentée par Monsieur Gilles DELFORGE** pour revitaliser et redévelopper un site industriel à Molenbeek-Saint-Jean sis rue de Manchester 13-15 et 17-19 et rue de Birmingham 30 ;
 Aménager des équipements d'intérêt public de type culturel (centre d'art) et socio-culturel (salle de quartier), des activités productives de type artistiques et créatives, des activités accessoires aux équipements (bureaux administratifs, bar-restaurant accessoire de l'équipement culturel, salles polyvalentes, foyer collectif des ateliers productifs, etc) et un logement
 Démolir les bâtiments à l'avant rue de Manchester du n°13 au 19;
 Construire un immeuble R+1 à la place des bâtiments démolis rue de Manchester ;
 Construire une extension R+5, en retrait de l'alignement rue de Manchester, dans le prolongement du bâtiment central situé au n°17 ;
 Aménager les toitures plates en terrasses et jardins, réaménager et verduriser les cours, **Rue de Birmingham 30 , Rue de Manchester 13-17;**

Attendu que la demande vise à revitaliser et développer le site Manchester à Molenbeek par conversion et création d'un pôle créatif et productif (équipements socio-culturels + ateliers créatifs) ;

Attendu que le bien concerné se trouve en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien est situé dans le périmètre du PAD Heyvaert ;

Vu l'avis de Access and Go du 05/07/2023 relevant certaines dérogations aux normes d'accessibilité du RRU pour les personnes à mobilité réduite ;

Qu'il y a lieu de tendre au maximum au respect de cet avis ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de sécurité « ASTRID » du 23/05/2023 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 27/05/2023 comportant 19 conditions ;

Vu l'avis de la STIB daté du 22/05/2023 ;

Vu l'avis du bouwmeester maitre architecte du 12/02/2023 ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité (MPP) du 05/09/2023 au 04/10/2023 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 0.7.2. : Equipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone ;
 - Prescription générale 0.9 : clause de sauvegarde ;
 - Prescription particulière 2.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation ;
- Application de l'article 126, §11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 3 (implantation de la construction mitoyenne) ;
 - 4 (profondeur de la construction mitoyenne) ;
 - 5 (hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne) ;
 - 6 (toiture – hauteur) ;
- Application de l'article 175/15 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences ;
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences : mesures particulières de publicité de 30 jours ;
- Application de l'article 176/1 du COBAT : mesures particulières de publicité dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;
- Application l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement: permis d'environnement de classe 1B ;

Attendu que la demande est soumise 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) ;

Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- Application de l'article 175/15 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences ;
 - 4) Forages en profondeur, notamment les forages géothermiques ;

- 23) Activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et 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 ;
- 24) Équipements 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 ;

Considérant qu'aucun courrier de remarques et demande d'être entendu n'a été introduit lors de l'enquête publique ;

Contexte environnant :

Considérant que le terrain concerné par la demande est situé dans un îlot vaste, entouré par la rue de Manchester, le Quai de Mariemont, la rue de Bonne et la rue de Birmingham ;

Qu'il s'agit d'un îlot densément bâti ;

Que l'immeuble voisin de gauche situé au n°11 rue de Manchester est de gabarit rez-de-chaussée surmonté de 3 étages et une toiture en pente, est bâti sur toute la profondeur du terrain et est occupé par des logements aux étages ;

Que l'immeuble directement voisin situé du côté droit, au n°21 rue de Manchester comporte l'ancienne Raffinerie Graffe, propriété de la Fédération Wallonie-Bruxelles et actuellement occupée par Charleroi Danse. Le passage vers la cour se réalise donc via l'entrée cochère du bâtiment au numéro 21 de la Raffinerie. Cette servitude de passage reste maintenue dans le futur projet ;

Que le terrain est composé des parcelles cadastrales numérotées 939B, 939 X, 939P103 ;

Que l'entrée sur la cour se développe en partie sur la parcelle annexe (939 W) faisant partie de la Raffinerie, propriété de la Fédération Wallonie-Bruxelles et actuellement occupée par Charleroi Danse. En situation actuelle, le passage vers la cour faisant partie du projet se réalise via l'entrée cochère du bâtiment numéro 21. Cette servitude de passage reste maintenue dans le projet ;

Que l'immeuble situé à droite, rue de Birmingham n°32 est un immeuble de gabarit rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de toitures en sheds. Il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois. Il est bâti sur toute la profondeur de la parcelle et ne comporte pas de logement ;

Que l'immeuble situé à gauche, rue de Birmingham aux n°22 et 24 est de gabarit rez-de-chaussée surmonté d'un étage et le rez-de-chaussée s'étend sur toute la profondeur de la parcelle ;

Situation existante du site :

Considérant que le terrain se compose de trois parcelles distinctes. Deux parcelles sont situées sur la rue de Manchester et sont toutes deux caractérisées par une grande cour en intérieur d'îlot ;

Que l'ensemble du terrain a une superficie de 6422m² ;

Que le site a été développé dès le début du XIXème siècle, pour développer des activités industrielles et notamment par la raffinerie Graffe ;

Considérant que la parcelle située aux n° **13-15 rue de Manchester** comporte le hangar à l'arrière, et 3 bâtiments en partie avant ;

Que les parties les plus anciennes du hangar arrière date d'environ 1874 ; qu'il s'agit d'un bâtiment composé de 1 à 2 niveaux sur certaines parties, situé en intérieur d'îlot. Le bâtiment est construit en briques. Les châssis sont principalement en bois. Deux grandes portes métalliques permettent l'accès à l'intérieur du hangar. La toiture est à double versant avec une alternance entre panneaux opaques et panneaux translucides en polycarbonate. Une cour existe à l'arrière du hangar, avec une cave sous celle-ci ;

Que l'état sanitaire général de ce hangar est peu satisfaisant d'après la description qui est faite dans le rapport d'incidence mais qu'une rénovation est possible ;

Qu'actuellement, le hangar est occupé de manière temporaire par l'asbl Recyclart. Il est prévu de pérenniser cette occupation dans cette demande de permis ;

Que les 3 bâtiments à l'avant datent du milieu du XIXème siècle ;

Que le bâtiment de gauche se développe depuis l'alignement rue de Manchester et le long du mur mitoyen ; Il est composé de deux niveaux. Le bâtiment est construit en briques avec, en façade avant, un revêtement enduit/ciment. Les châssis sont principalement en bois. Les seuils de fenêtres sont en pierre. La toiture est à double versants en ardoises, sans ouverture de toiture ;

Qu'il est précisé dans la demande qu'aucun ouvrage intérieur et extérieur ne présente une valeur architecturale et que l'état sanitaire général de ce bâtiment est très peu satisfaisant ;

Qu'un bâtiment est accolé à droite, contre ce bâtiment mitoyen ;

Qu'il s'agit d'une ancienne conciergerie, composé de 2 niveaux ; Le bâtiment est construit en briques avec un revêtement enduit/ciment. Les châssis sont en bois. Les seuils de fenêtres sont en pierre. La toiture est à double versant en tuiles, avec une ouverture de toiture en tôle de plexiglas ;

Qu'il est précisé dans la demande que ce bâtiment présente un état de vétusté avancé ;

Qu'à droite, au n°15 se trouve un bâtiment composé de 3 niveaux. Le bâtiment est construit en briques avec un revêtement enduit/ciment ; Les châssis sont de différents types : en façade avant, ils sont en bois et en façade arrière en pvc. Les seuils de fenêtres sont en pierre ; La toiture est plate ;

Que l'état de vétusté avancé de ce bâtiment est décrit dans la demande de permis ;

Considérant que la parcelle située aux n° **17-19 rue de Manchester** est composé de 4 bâtiments faisant partie de l'ancienne usine Graffe ;

Que le bâtiment situé à l'arrière comporte des éléments datant de 1860 environ et les plus récents de 1933 ;

Qu'il est composé de 5 niveaux ; la structure intérieure est composée de colonnes en fonte et voussettes en briques sur poutres métalliques ; Le rez-de-chaussée a une double hauteur (5,30 mètres) et les autres niveaux varient entre 2 mètres et 2,60 mètres ; Le sol a un revêtement en carrelage, identique à chaque niveau excepté certaines zones au niveau 0 en ciment ou en bois. Les murs de façades sont en briques peintes ; Les châssis sont pour la plupart en béton, avec un ouvrant

métallique. Des seuils existent au rez-de-chaussée et au premier étage et sont en béton. La façade présente deux travées du côté droit légèrement plus hautes que les autres ;

Que ce bâtiment présente des éléments de patrimoine industriel remarquables qui méritent d'être préservés et rénovés ;

Que le bâtiment de la Raffinerie formait avec le bâtiment voisin, n°21, les bâtiments historiques de l'industrie Graffe. Aujourd'hui, le site est temporairement occupé par l'asbl Decoratelier ;

Que le bâtiment central, accolé contre le bâtiment décrit ci-dessus a été construit en plusieurs phases entre 1871 et 1933 ;

Que ce bâtiment est composé de 5 niveaux ; Sa structure intérieure est composée de colonnes en fonte et de voussettes en briques sur poutres métalliques. Le rez-de-chaussée a une double hauteur (5,30 mètres) tandis que les autres niveaux ont une hauteur variante entre 2 mètres et 2,60 mètres ; Le sol a un revêtement en carrelage, identique à chaque niveau excepté une zone au niveau 0 ; Les murs de façades sont en briques peintes ; Les châssis sont de différents types : en façade avant, ils sont métalliques et en façade arrière, en métal, bois ou pvc. Les seuils sont en pierre pour les grandes baies au rez-de-chaussée et en briques pour toutes les autres fenêtres. La toiture plate est recouverte d'une membrane d'étanchéité. Quelques ferronneries de qualités différentes sont visibles en façade avant (balcon, escalier hélicoïdal et échelle de secours) ;

Que ce bâtiment présente des éléments de patrimoine industriel remarquables qui méritent d'être préservés et rénovés ;

Qu'en façade avant se trouve un bâtiment mitoyen composé de 3 niveaux ;

Que ce bâtiment est construit en briques, avec un revêtement en enduit/ ciment ; Les châssis sont de différents types : en bois en façade avant et en bois et en pvc en façade arrière ; On retrouve un soubassement en pierre en façade avant et des seuils de fenêtre en pierre ; La toiture, plus récente, est en ardoises et en tôles et la rive de toiture de la façade avant est également en ardoises ;

Que ce bâtiment date de 1860 ; Qu'il a été fortement modifié depuis sa construction mais que malgré les transformations, la trame de la façade avant est toujours lisible aujourd'hui avec notamment cinq pilastres (un manquant) rythmant la façade et les « têtes de lions » sous la rive de toiture ; Que néanmoins, cette façade est en mauvais état de même que la façade arrière ;

Qu'au n°19 se trouve un bâtiment mitoyen composé de 3 niveaux et situé à front de rue ; Il est construit en briques, avec un revêtement en enduit/ciment ; Les châssis sont de différents types : certains sont plus récents en pvc et d'autres plus vétustes en bois ; On retrouve un soubassement en pierre en façade avant et des seuils de fenêtre en pierre. La toiture est en tuile ;

Qu'une partie de ce bâtiment date de 1860 et l'autre de 1880 ;

Que l'intérieur est dans un état de dégradation avancé et ne contient pas d'élément spécifique remarquable : qu'en ce qui concerne les façades, la façade avant est dans un état moyen (chute du revêtement de façade, salissures, châssis vétustes dont certains complètement détériorés) et la façade arrière est dans un état fortement dégradé (chutes, écaillage et fissures généralisés du revêtement de façade, graffitis, châssis vétustes, etc.) ;

Considérant que le bâtiment **n°30 de Birmingham** se compose d'un volume à rue de deux étages avec un étage intermédiaire (qui probablement a été ajouté plus tard) ; Une toiture inclinée en structure métallique couvre partiellement le bâtiment ; Le reste de la structure est composée d'un

béton armée sur trois travées ; A l'arrière, se trouve un hangar monumental ; Le hangar possède une structure métallique, avec une colonne qui porte une poutrelle rivetée avec des chevrons anglais ; Les côtés la toiture portent sur des murs en briques ;

Considérant que 2 grandes cours articulent le site, du côté de la rue de Manchester ;

Considérant que les bâtiments s'inscrivent parfaitement dans le caractère industriel typique du quartier de la Duchesse de Brabant et de son tissu urbain spécifique ;

Que le site de « Gräffe » a donc une grande valeur historique en tant que vestige de l'entrepreneuriat industriel qui s'est développé au XIXe siècle le long de la zone du canal de Bruxelles et plus particulièrement à Molenbeek-Saint-Jean ;

Que cette valeur patrimoniale est confirmée par la présence du site dans l'Inventaire visuel d'Architecture Industrielle à Bruxelles des Archives d'Architecture Moderne (AAM, 1980- 1982 - fiche n° 60) et dans l'Inventaire du Patrimoine Industriel de La Fonderie (1993-1994) ;

Que compte tenu de ces valeurs patrimoniales, le site a également été retenu dans l'inventaire en ligne du patrimoine architectural (<https://monument.heritage.brussels/index.php?lg=nl>) de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Que les bâtiments forment historiquement une seule entité avec les bâtiments des numéros 21 et 17 de la rue Manchester et des numéros 30 et 32 de la rue Birmingham ;

Que l'échelle du site a une échelle monumentale et peut être considérée comme un point de repère pour le quartier et la zone du canal ;

Considérant qu'en situation existante, le bâtiment situé au n°30 rue de Birmingham est affecté en commerce d'une surface de 1431 m² ;

Que le reste du site est affecté en activité productive d'une surface de 9125 m² ;

Situation projetée :

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Démolir les bâtiments situés en façade avant rue de Manchester n°13-15 et 17-19 ;
- Construire un bâtiment neuf à l'alignement de 2 niveaux et l'affecter en équipement d'intérêt collectif divers (bar-restaurant accessoire de l'équipement culturel, locaux de quartiers) et aménager les entrées au site ;
- Rénover l'enveloppe du Hangar à l'arrière du n°13-15 rue de Manchester, mettre aux normes les équipements de sécurité incendie, les exigences de ventilation et le respect des obligations en matière de Performances Énergétiques des Bâtiments (PEB) ;
- Changer l'affectation du hangar, d'activité productive en équipement d'intérêt collectif (asbl Recyclart) ;
- Rénover intérieurement et extérieurement les bâtiments historiques de la Raffinerie situés en intérieur d'îlot à l'arrière du n°17-19 rue de Manchester ;
- Aménager des ateliers productifs sur les 5 niveaux de la Raffinerie et des locaux accessoires ;

- Construire une extension R+5, en retrait de l'alignement rue de Manchester, dans le prolongement du bâtiment central situé au n°17 afin d'aménager une nouvelle circulation verticale ;
- Construire une serre en toiture du volume principale de la raffinerie ;
- Verduriser les toitures de la Raffinerie, y aménager des terrasses accessibles ;
- Rénover intérieurement et extérieurement le bâtiment situé au n°30 rue de Birmingham (l'ancienne Bodega) ; Remplacer la toiture en pente, aménager une toiture verte sur la toiture plate existante ;
- Changer l'affectation de ce bâtiment de commerce en activité productive et 1 logement ;
- Créer une connexion piétonne entre la rue de Birmingham et la rue de Manchester ce qui nécessite la construction d'un escalier à la limite entre l'ancienne Bodega et la Raffinerie, en raison de la différence de niveau entre la rue de Birmingham et la rue de Manchester ;
- Réaménager les espaces extérieurs, végétaliser une grande partie de la cour en intérieur d'îlot ;

Examen du projet :

Considérant que la demande distingue 4 bâtiments principaux :

- La Plinthe (nouveau bâtiment à front de la rue de Manchester) ;
- Le Hangar (bâtiment rue Manchester n°13-15) ;
- La Raffinerie (bâtiment rue de Manchester n°17-19) ;
- La Bodega (bâtiment rue Birmingham n°30) ;

Considérant que la demande est située dans le périmètre du **Plan d'Aménagement Directeur** Heyvaert ;

Considérant que l'un des objectifs principaux du PAD, en matière de programmation est l'implantation de nouveaux équipements dans le quartier ;

Que le PAD identifie la zone concernée par la demande en tant que pôle d'équipements en développement dans le volet stratégique du PAD ;

Que la demande vise notamment à la création d'un équipement d'une surface de 3238m² d'équipement ;

Que l'équipement proposé sera occupé principalement par l'asbl Recyclart dont les activités sont de type culturelles (salle de spectacles, concert, expositions, ateliers bois et métal, bar-restauration) ;

Que l'implantation de cet équipement répond positivement à l'un des principaux objectifs du PAD qui est *d'assurer la fonction sociale de quartier, d'accueil mixte et convivial* ;

Considérant que le terrain est spécifiquement repris en tant que « grande parcelle » dans le volet stratégique du PAD ;

Que ce type de parcelle sont définie dans le PAD en tant que parcelle offrant une opportunité importante de revalorisation du patrimoine industriel et/ou de recomposition complète de certains sites ... les projets se développant sur ces parcelles devront participer à l'ensemble des objectifs du PAD (programmation mixte, aération / perméabilisation des intérieurs d'îlot, contribution à l'espace public) ;

Que le projet, par la rénovation en profondeur des bâtiments des anciennes usines Graffe et la redynamisation du site par des fonctions diverses et ouverte au public s'inscrit parfaitement dans cet objectif ;

Considérant qu'un passage indicatif tel que défini par le PAD est présent sur le site ;

Que le projet prévoit la réalisation d'un passage accessible au public tel que prévu par le PAD entre la rue de Birmingham 30 et la rue de Manchester ;

Que les entrées sont clairement mises en valeur dans la façade : rue Birmingham, l'entrée est à double hauteur et se démarque des autres ouvertures de la façade ;

Que du côté de la rue de Manchester, le public entre par la colonnade ouverte et n'a pas besoin d'entrer dans un espace intérieur ;

Qu'un escalier public, en intérieur d'îlot est prévu du fait de la différence de niveau entre les deux rues ; cet escalier a des dimensions généreuses qui facilite son usage ;

Que les deux entrées, par leur typologie, sont clairement identifiables et la promenade au travers du site est étudiée et permet d'accéder aux différentes zones et activités tout en étant cadrée ; Un contrôle d'accès est prévu aux deux entrées ;

Que ce passage accessible au public, outre l'intérêt d'offrir une promenade culturelle, permet également de créer un passage au sein d'un îlot particulièrement vaste ;

Considérant que plusieurs bâtiments présents sur le site sont qualifiés dans le PAD comme « bâti intéressant de type industriel » ;

Qu'il est précisé dans le PAD que « tout projet intervenant sur le tissu urbain se doit de privilégier, dans la mesure du possible, la revalorisation du bâti existant » ;

Que le projet répond favorablement à cet objectif par la rénovation et la mise en valeur des bâtiments les plus intéressants du site ;

Que certains bâtiments intéressants à front de la rue de Manchester sont démolis ; Que cela est justifié en raison de leur état de vétusté avancé ;

Que néanmoins, la demande prévoit la réutilisation des matériaux issus de leur démolition et en outre la démolition de ces bâtiments permettent de rendre davantage visible l'ancienne raffinerie ;

Que la demande répond favorablement à cet objectif du PAD ;

Considérant qu'un autre objectif du PAD est d'aérer, perméabiliser et végétaliser les intérieurs d'îlots ;

Qu'en situation existante, le terrain est densément bâti et quasiment tous les sols sont pavés ;

Qu'il est prévu dans la demande de dédensifier et végétaliser le site ; Que l'imperméabilisation du site est réduite de 87% à 61% ; Que 25% de la surface de la zone de cour et jardin est aménagée en pleine terre ;

Qu'il s'agit principalement d'une rénovation du site et que l'objectif de 25% de pleine terre tel que visé par le PAD ne peut être atteint notamment en raison de la nécessité de préserver une grande partie des bâtiments patrimoniaux ;

Qu'outre la végétalisation des cours, il est également prévu dans le projet de végétaliser les murs mitoyens et les toitures plates ;

Que la demande répond au mieux, vu les spécificités du site, aux objectifs du PAD en matière de d'aération, de perméabilisation et végétalisation des intérieurs d'îlots ;

Considérant de ce qui précède que le projet répond favorablement à l'ensemble des objectifs du PAD ;

Considérant que la superficie d'équipement proposé est de 3238m², ce qui dépasse le seuil de 1000m² fixé par la prescription particulière 2.2 du **Pan Régional d'Affectation du Sol** relative aux zones d'habitation ;

Que toutefois, il est précisé dans la prescription générale 0.6 du PRAS que *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... 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 ;*

Que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune remarque ;

Que le dépassement de superficie ce justifie de différente manière ; Que notamment, cela est dû aux spécificités du site, à sa superficie très vaste, à l'intérêt de préservé au maximum les immeubles existants et à la volonté de répondre aux objectifs du PAD, notamment la création d'équipement ;

Que l'équipement proposé est compatible avec le cadre urbain environnant ; Que différentes mesures sont prises, tels que décrites dans le rapport d'incidence, afin de ne pas porter atteinte aux habitations environnantes ;

Que de ce qui précède le projet respecte les prescriptions du PRAS ;

Considérant que la superficie de l'activité productive passe de 9124m² à 6196m² ; Que l'activité productive est supprimée en en façade avant rue de Manchester et dans le hangar à l'arrière de la parcelle n°13/15 rue de Manchester et s'étend dans le bâtiment rue de Birmingham n°30 ; Que la superficie projetée, bien que diminuée, demeure largement supérieur au seuil de 500² fixé par la prescription particulière 2.2 ;

Que toutefois, il est précisé dans la prescription générale 0.9 du PRAS que : *les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction. Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ; 2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité ;*

Que le projet ne prévoit donc pas une augmentation de la superficie ; Qu'au contraire, une diminution est prévue ;

Que l'affectation proposée est inhérente à l'affectation historique et actuelle du site ;

Que l'affectation proposée respecte les caractéristiques de l'îlot ;

Que la demande est compatible avec les objectifs du PRAS et respecte les conditions d'application de la prescription générale 0.9 ;

Considérant que la densité bâtie est diminuée sur le terrain et la demande prévoit une désimperméabilisations importante de la zone de cours et jardins ;

Que l'imperméabilisation du site est réduite de 87% à 61% ; Que 25% de la surface de la zone de cour et jardin est aménagée en pleine terre ;

Qu'en outre de nombreuses toitures vertes sont prévus ainsi que la végétalisation de certains murs mitoyens et façades ;

Que les aménagements paysagers sont qualitatifs et favorables au développement de la flore et de la faune ;

Que la demande est conforme à la prescription 0.6 du PRAS ;

Bâtiment avant, rue de Manchester (la Plinthe) :

Considérant que la demande prévoit la **démolition** des bâtiments à front de la rue de Manchester du n°13 au n°19 ;

Que ces bâtiments sont dégradés et que leur maintien n'est pas envisageable (voir plus haut : situation existante) ;

Que l'état de dégradation des bâtiments est correctement documenté dans la demande ; Qu'en outre, une visite des agents de la Direction du Patrimoine Culturel d'Urban a été effectuée sur le site ; Qu'une note a été établie par ceux-ci et témoigne de la dégradation trop importante des bâtiments ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'un nouveau bâtiment à front de la rue de Manchester ; Que dans les documents de la demande, ce bâtiment est nommé « **La plinthe** » ;

Que ce bâtiment comporte deux niveaux ;

Que les parties pleines, les colonnes au rez-de-chaussée et la façade du 1^{er} étage est construit à partir de briques récupérées sur le site et traduit de manière contemporaine les éléments architecturaux caractéristiques du site industriel ;

Que l'entrée principale est située au centre du nouveau bâtiment pour une question de lisibilité de cette entrée et de manière que les visiteurs puissent accéder de la manière la plus rationnelle vers les différentes entités du site ;

Que cette entrée principale est de plein pied ;

Que la position de l'entrée principale en partie centrale et donc éloignée des immeubles voisins permet de limiter les nuisances vis-à-vis de ceux-ci ;

Que ce rez-de-chaussée est très ouvert ;

Qu'outre les entrées, ce bâtiment est affecté en équipement : au rez-de-chaussée du côté gauche, un restaurant accessoire à l'équipement (recyclart) de 140m², au rez-de-chaussée du côté droit, une salle de quartier de 246m² et à l'étage, des bureaux accessoires à l'équipement (Recyclart) de 256m² ;

Que la fréquentation maximale est de 76 personnes pour le restaurant, 19 personnes pour les bureaux de l'asbl et 62 personnes pour la salle de quartier ;

Que la typologie et les fonctions du rez-de-chaussée assure une très bonne activation de l'espace public ;

Considérant que du côté gauche, la nouvelle construction est implantée en recul de l'alignement ;

Que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du RRU en ce que le nouveau bâtiment est implanté en retrait de l'alignement et n'est pas implanté contre la limite mitoyenne de gauche ;

Que ce retrait est justifié par la volonté de créer un volume simple et symbolique du lieu et par l'opportunité d'implanter, dans le retrait, l'entrée logistique des activités de Recyclart & Fabriek et exprime, en perspective depuis la place Duchesse de Brabant et depuis le Canal, le paysage de l'intérieur de l'îlot jusqu'en façade publique ;

Que le 1^{er} étage est très proche du mur mitoyen du bâtiment voisin situé au n°11 rue de Manchester ;

Que cette proximité pourrait empêcher le propriétaire de cet immeuble voisin de pouvoir isoler le mur mitoyen ;

Qu'il y a lieu de s'assurer que la distance entre le 1^{er} étage du nouveau bâtiment et le mur mitoyen avec l'immeuble voisins situé au n°11 rue de Manchester soit suffisante pour permettre l'isolation de ce mur et également pour permettre la pose d'un échafaudage nécessaire à la réalisation de ces travaux d'isolation ;

Que cette implantation ne nuit pas aux caractéristiques urbanistiques de la rue et que la dérogation est justifiée ;

Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RRU en ce que la hauteur de la façade du nouveau bâtiment est inférieure à la référence la plus basse, soit le n°21 de la rue de Manchester ;
Que la maison voisine au n°11 présente un gabarit R+3+toiture en pente ;
Que la hauteur de façade du n°11 est de 13m98 sous corniche et la hauteur de façade du n°21 est de 11m96 ; Qu'au milieu de la pente de la rue, la "plinthe urbaine" a une hauteur de 7m20, et de 9m22 au sommet de la voûte ;
Que ce gabarit réduit permet le désenclavement de l'intérieur d'îlot et offre depuis l'espace public une perspective vers le patrimoine bâti existant en intérieur d'îlot ; Que les bâtiments l'ancienne raffinerie Graffe sont dès lors perceptibles et expriment l'activité productive et artistique du site ;
Qu'en outre, ce gabarit bas favorise l'ensoleillement Sud-Ouest de la rue de Manchester ;
Que la faible hauteur du nouveau bâtiment est donc bénéfique à plusieurs titres et que la dérogation est justifiée ;

Le hangar (n°13/15 rue de Manchester en intérieur d'îlot) :

Considérant que le hangar à l'arrière de la parcelle située aux n°13/15 rue de Manchester est rénové ;
Que ce bâtiment a une surface totale, hors-sol de 2408m² ;
Que les travaux consistent à rénover l'enveloppe du Hangar, mettre aux normes les équipements de sécurité incendie, les exigences de ventilation et le respect des obligations en matière de Performances Énergétiques des Bâtiments (PEB) ;
Qu'à l'exception de l'ajout des panneaux photovoltaïques et le changement des châssis, le volume du hangar n'est pas modifié ;
Que les arcs voûtés d'origine de 1874 seront restaurés et formeront à nouveau les ouvertures de la façade principale. Les murs boutants sont conservés en tant que vestiges de la façade et servent de support supplémentaire ;
Que ce hangar est affecté en activité productive et que la demande vise à changer cette affectation en équipement d'intérêt collectif ;
Que l'asbl Recyclart occupe déjà les lieux de manière temporaire ;
Qu'il s'agit plus précisément d'un équipement socio-culturel ;
Que deux utilisations liées à Recyclart sont prévues dans ce hangar : du côté gauche est prévu l'atelier « Fabrik » : deux grands ateliers de menuiserie et construction métallique d'une surface brute d'environ 620 m² ;
Qu'il est précisé dans le rapport d'incidence que le but est de travailler avec des artisans du quartier et de promouvoir une économie solidaire et locale et du côté droit ;
Que du côté droit est prévu le « centre d'art » : une salle de concert, atelier d'artistes, une salle d'expo et des loges avec une superficie totale d'environ 1.565 m² ;
Que la fréquentation maximale de l'« atelier Fabrik » est de 28 personnes et la fréquentation du « centre d'art » est de 20 utilisateurs et 595 visiteurs ;

La Raffinerie (n°13/15 rue de Manchester en intérieur d'îlot) :

Considérant que les interventions se concentrent surtout sur la rénovation importante et la mise à jour du bâtiment aux normes actuelles ;

Que la Raffinerie présente des qualités patrimoniales très intéressantes et liées à son histoire industrielle ;
Que la rénovation proposée respecte et mette en valeur les qualités patrimoniales de ce bâtiment ;
Qu'il est prévu dans le projet d'aménager des ateliers productifs réparties sur les cinq niveaux ; Un atelier collectif et un salon (foyer) collectif activeront le rez-de-chaussée ;
Que les toitures sont végétalisées et aménagées par endroit en des espaces de détente ;
Que la surface projetée de la raffinerie est de 4828m² après travaux ;

Considérant qu'en retrait de « la plinthe », au centre, une nouvelle tour de circulation verticale est construite devant le pignon du bâtiment de la Raffinerie ;
Que ce volume en briques de réemploi est aligné sur le bâti existant ;
Qu'en hauteur, le cabanon d'ascenseur desservant le dernier étage des ateliers est intégré au volume et s'aligne avec le garde-corps de la nouvelle toiture végétalisée accessible aux usagers.
Que ce volume déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU en ce que sa toiture et sa façade dépasse la hauteur des deux immeubles mitoyens de gauche et de droite ;
Que cette hauteur correspond à la hauteur du pignon contre lequel le volume s'implante et que la distance par rapport aux immeubles mitoyens voisins est importante ;
Que dès lors, l'impact de la volumétrie de cette « tour » vis-à-vis de immeubles voisins n'est pas significatif et que la dérogation est justifiée ;

Considérant que des serres sont prévues en toiture de la raffinerie ;
Que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que la hauteur des serres dépasse la hauteur des immeubles mitoyen directement voisins ;
Que le projet déroge également à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que ces volumes dépassent la profondeur des immeubles voisins de références tant du côté de la rue de Manchester que du côté de la rue de Birmingham ;
Que ces serres sont implantées au sommet d'un bâtiment haut et que la rehausse qu'elles engendrent est peu significative ;
Qu'en outre, ces serres sont implantées à une bonne distance des parcelles voisines et n'engendrent pas de perte d'ensoleillement ni de privacité ;
Que les dérogations sont donc justifiées ;

La Bodega (bâtiment situé rue de Birmingham n°30) :

Considérant que l'affectation est actuelle est du commerce et plus précisément une discothèque ;
Que le formulaire annexe I renseigne ce bâtiment en tant qu'activité productive ce qui est incorrect ;
Qu'il y a donc lieu de rectifier le formulaire ;
Considérant que le bâtiment se compose d'un volume à rue de deux étages avec un étage intermédiaire (qui probablement a été ajouter plus tard) et une toiture inclinée couvrant partiellement le bâtiment ;
Qu'à l'arrière du volume principal se trouve un hangar composé d'une structure métallique ;
Considérant que la demande vise à changer l'affectation de ce bâtiment de commerce à activité productive et logement (+/-1645m² au total) ;
Que la rénovation se concentre pour la plus grande partie sur la rénovation la mise aux normes des volumes actuels ;
Qu'un logement accessible depuis la rue de Birmingham est prévu au deuxième étage ; qu'il s'agit d'une conciergerie ou d'une résidence d'artistes ; Qu'il s'agit donc d'un logement accessoire à l'activité productive ;

Que le formulaire annexe I doit également être corrigé en ce qui concerne ce logement et comptabiliser la surface de logement projetée en tant que surface d'activité productive ;
Que le logement accessoire projeté présente de bonnes qualités d'habitabilité ;
Que le reste des espaces sera transformé en ateliers « créatifs et productifs » ;
Qu'une connexion accessible au public à travers le bâtiment et rejoint le reste du site via un escalier à l'arrière ;
Que la toiture plate de la Bodega est prévue en jardin suspendu ;
Que les rénovations intérieures et extérieures prévues préservent au maximum les qualités patrimoniales du bâtiment ;

Espaces extérieurs :

Considérant que le terrain a une superficie totale de 6422m² ;
Que l'emprise des constructions est de 3833m² en situation existante et 3485m² en situation projetée ;
Considérant qu'il est prévu dans la demande de dédensifier et végétaliser le site ;
Que des caves sont supprimées et remblayées à gauche du hangar et transformées en jardin ;
Que 25% de la surface de la zone de cour et jardin est aménagée en pleine terre ;
Que le projet ne nécessite pas d'abattage d'arbres ou de plantations autres que celle en friche et un massif de bambous ;
Que les cours sont recomposées en favorisant la perméabilité et la biodiversité, par un pavage en pierre naturelle (réemploi) à joints percolants et des plantations en pleine terre, qui occupent 25% de la surface de la zone de cours et jardins ;
Que de nombreux arbres à haute tige ou en cépée sont plantés ;
Que les hauts murs mitoyens sont agrémentés de plantes grimpantes ;
Qu'une grande partie des toitures plates qui ne sont pas aménagées en terrasses sont végétalisées de façon intensive grâce à des substrats épais ;
Que le projet améliore significativement les qualités paysagères du terrain ;

Incidences du projet :

Mobilité : avis de la Direction de L'urbanisme et Direction du Patrimoine Culturel d'Urban et de la Commune de Molenbeek :

Considérant qu'aucun emplacement pour voiture n'est prévu sur le site ;
Que le projet, à l'exception du nouveau bâtiment à front de la rue de Manchester consiste principalement en une rénovation du bâtiment industriel ; Que dans le cadre de cette rénovation, il y a peu de possibilité de prévoir des emplacements de stationnement sans porter atteinte à ce patrimoine ;
Qu'il serait regrettable de placer des emplacements dans la cour ;
Que le site est situé en zone d'accessibilité B du RRU, soit une zone bien desservie en transport en commun ; Que le site est en bordure d'une zone A, soit une zone de très bonne accessibilité ;
Que notamment, grâce à la proximité de la Place de la Duchesse de Brabant, qui est une plaque tournante dans le contexte plus large du réseau de mobilité bruxellois, il existe de nombreuses alternatives telles que le réseau de transports publics, le bus et le tram, mais aussi dans les plateformes de partage comme Villo pour les utilisateurs de vélos et Cambio pour les utilisateurs de voitures, entre autres ;
Considérant que le projet comprend 113 emplacements répartis en zones ; les emplacements sont préférentiellement destinés à l'usage des occupants ;

Que selon l'occupation moyenne envisagée (personnel et utilisateurs, hors visiteurs), l'offre en stationnement est de 2 vélos pour 3 utilisateurs ;

Considérant que 70 emplacements destinés aux visiteurs sont proposés sur les trottoirs publics face aux entrées principales sur les rues de Manchester et de Birmingham ; Ces aménagements sont suggérés par le demandeur et ne peuvent donc être pris en compte dans l'évaluation des incidences du projet actuel ;

Considérant que la circulation motorisée au sein du site est limitée localement aux véhicules de livraison et aux véhicules de sécurité publique. L'accès de service à la cour de Recyclart est organisé au n°13 de la rue de Manchester, l'accès logistique aux ateliers est groupé avec l'entrée de Charleroi Danse au n°19. Les zones de livraison dans le site sont situées au niveau du porche au n°13 de la rue de Manchester, dans la cour n°13-15, devant la porte d'entrée des ateliers Fabrik, dans la cour n°13-15, devant la porte secondaire du centre d'art, dans la cour n°17-19, près de la porte d'entrée des ateliers de la Raffinerie ;

Que ces différentes zones de livraison sont mutualisées au profit de tous les utilisateurs du site ;

Que le charroi et la fréquence des livraisons envisagées sont décrites dans le rapport d'incidence ;

Que l'auteur du rapport d'incidence conclut que *la fréquentation du pôle culturel et productif (utilisateurs + visiteurs selon événements) verra une modification du trafic dans le quartier et les voiries adjacentes et mettra une légère pression sur le stationnement (auto et vélo) en voirie. Néanmoins, cette augmentation est acceptable compte tenu du fait que la majeure partie des mouvements de véhicules motorisés est liée aux livraisons, qui se font déjà pour les occupations temporaires et pour lesquelles on ne constate pas d'impact majeur sur le quartier. Les transports urbains rendent le site facile d'accès, et c'est là le mode de transport le plus aisé ;*

Considérant que globalement, les solutions proposées en matière de mobilité sont acceptables ;

Que le charroi lié aux livraisons est proportionnel aux caractéristiques du site ;

Qu'en situation existante et légale, il s'agit d'une activité productive qui nécessite ce type de charroi ;

Que le nombre d'emplacements pour le stationnement des vélos est suffisant ; Que des emplacements supplémentaires pour les visiteurs compromettraient l'activation du rez-de-chaussée s'il devait être placé dans le nouveau bâtiment et supprimerait un espace d'équipement bénéfique au quartier et nuirait à une bonne exploitation des autres espaces ainsi qu'à la mise en valeur du patrimoine industriel s'il devait être placé ailleurs ;

Que de plus, pour des raisons de fonctionnalité et de sécurité, par exemple lors de soirée concert, l'accès vers la billetterie ne peut être dédoublé par un autre accès vers un éventuel local vélo ;

Mobilité : avis de Bruxelles Environnement :

Considérant que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de stationnement à destination de véhicules motorisés et compte mettre en avant la mobilité douce aussi bien pour les utilisateurs que pour les visiteurs du site ;

Considérant que les dimensions des locaux/aires de stationnement vélos et les types de supports vélos ne sont pas mentionnés systématiquement sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser. (Le

support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;

Considérant que les aménagements de certains locaux vélos du projet ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique de ces derniers, notamment en ne tendant pas vers une superficie de 2 m² par emplacement de stationnement vélo ;

Considérant que le projet doit répondre au besoin de stationnement vélos visiteurs qu'il crée en mettant à leur disposition des emplacements de stationnement vélos en suffisance, et assez qualitatifs que pour respecter les prescriptions du Vade Mecum vélo n°7 ;

Considérant qu'un minimum de 112 emplacements vélos doivent être mis à disposition des visiteurs/du public de la salle de concerts, du foyer, de la cour Bodega, de la salle d'exposition, du restaurant et de la salle de quartier ;

Considérant que la stratégie de stationnement vélo pour les visiteurs du projet se repose principalement sur des aménagements en voirie par les pouvoirs publics et le stationnement de vélos au droit des balustrades du canal. Qu'aucunes garanties, ni timing de mise en place des emplacements proposés en voirie n'ont été transmis et que le stationnement de vélos le long des balustrades du canal n'est nullement souhaitable ;

Considérant qu'actuellement le projet ne prévoit, au droit du site, que 8 emplacements de stationnement vélos à destination des visiteurs via une barre multiusage pour seul dispositif d'attache ;

Fréquentation du site :

Considérant que la fréquentation du site est décrite pour chaque activité dans le rapport d'incidence ;

Qu'en général la fréquentation usuelle (hors événements et spectacles) est estimée à environ 350 personnes au maximum sur l'ensemble du site ; Que l'hypothèse de fréquentation maximale est de 1.121 personnes ;

Que c'est le centre d'art comprenant la salle de concert et spectacle qui accueille le nombre le plus important de visiteurs (maximum 595 personnes) ;

Que les horaires prévus se situent entre 10h et 5h ;

Qu'il est précisé dans la demande qu'un maximum de 40 événements majeurs (concerts) sont programmés sur le site ;

Que le site est organisé de telle manière que les différents lieux peuvent être connectés ou séparés ;

Que de cette manière, lors des soirées ou sont prévus des événements, la salle de concert et ces accès peuvent être dissociés facilement du reste du site afin d'assurer le contrôle et la sécurité du site ;

Que l'impact de la fréquentation prévue sur les habitations proches dépend de la bonne gestion du site par les associations qui le gèrent ;

Bruit

Considérant que le site se trouve en zone d'habitation au PRAS et correspond donc à une zone 2 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant que, par conséquent, le projet est situé à proximité de zones sensibles (zone 2), telles que définies dans l'AGRBC du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage, ainsi que dans l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées ;

Considérant l'analyse et les recommandations de l'étude acoustique du bureau d'études « De Fonseca » du 22/02/2023 ;

Considérant que le projet prévoit actuellement la diffusion de son amplifié de catégorie 3 au sein de la salle de concert « Recyclart » ;

Considérant que la mise en place de l'isolation acoustique par doublage des parois (de type box in box) et de l'isolation acoustique du plafond de la salle de concert telle que proposée par l'étude acoustique du bureau d'études « De Fonseca » du 22/02/2023 devrait permettre de respecter les seuils d'émission de son amplifié relatif à la catégorie 2 ;

Considérant qu'afin de pouvoir envisager la diffusion de son amplifié de catégorie 3 au sein de la salle de concert, il y a lieu de prévoir une rénovation lourde de celle-ci et d'accompagner cette-dernière de justifications garantissant la mise en place d'une isolation acoustique plus performante ;

Considérant que le projet prévoit actuellement la diffusion de son amplifié de catégorie 2 au sein de la salle de quartier/polyvalente et que celle-ci disposera de baies vitrées orientées vers une zone d'habitations ;

Considérant que, pour cette salle de quartier, il y a lieu de prévoir un type de vitrage lourd (tel que préconisé dans l'étude acoustique du bureau d'études « De Fonseca » du 22/02/2023) et de réduire l'ampleur du son amplifié à une émission de catégorie 1 (<85 dB(A)) afin de limiter les nuisances sonores éventuelles pour le voisinage ;

Considérant que la situation du site, en intérieur d'ilot et en zone d'habitations, ne constitue pas un environnement propice à la diffusion de son amplifié en extérieur ;

Microclimat :

Considérant que la forte végétalisation des cours devrait avoir un impact positif important sur le microclimat de la cour 13-15 du hangar, qui en situation estivale existante, souffre de la chaleur ; que la végétalisation des sols, des murs mitoyens et des toitures plates atténue l'effet d'ilot de chaleur et contribue à réduire les températures élevées ; Que la végétalisation influence également positivement l'hygrométrie locale et limite l'envol des poussières ; Qu'une autre valeur ajoutée par rapport à la situation existante est l'ajout de jardins suspendus ;

Eaux pluviales :

Considérant que le projet, malgré qu'il s'agisse en grande partie d'une rénovation tend vers un écoulement nul des eaux pluviales vers le réseau public ; Que cet objectif tend à être atteint grâce à l'utilisation de toitures végétalisées et de toitures stockantes, grâce à la déminéralisation du site et grâce à la création de 25% de la surface des parcelles en pleine terre pour la plantation des cours en intérieur d'ilot, grâce au stockage en citernes et à la réutilisation de l'eau de pluie pour les installations sanitaires, et grâce à l'aménagement paysager ; Que le projet constitue donc une nette amélioration de la situation existante en matière de gestion des eaux de pluies ;

Eaux usées :

Considérant qu'il n'est actuellement pas prévu d'aménager, et ce pour chacun des ateliers (bois et métal), un point de mesure spécifique offrant un point d'échantillonnage séparé pour les eaux usées domestiques et non-domestiques de ces-derniers ;

Sol :

Considérant que les parcelles du site sont répertoriées en catégorie 3 (sol pollué) et 3+0 (sol pollué et pollution possible) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise ;

Considérant qu'il est prévu de désimperméabiliser une partie du site et d'y infiltrer les eaux pluviales du projet ;

Considérant que les noues et le massif d'infiltration projetés sont prévus au niveau de zones polluées et que plusieurs restrictions d'usage s'appliquent au terrain, dont notamment l'interdiction d'enlever la dalle de béton ;

Considérant qu'une réévaluation des risques de dispersion des pollutions par un expert en pollution du sol indiquant l'absence de risques de dispersion devra être effectuée avant que les dispositifs d'infiltration ne puissent être mis en œuvre ;

Energie :

Considérant qu'un système géothermique ouvert, si réalisable, est à privilégier par rapport à un système géothermique fermé, notamment en termes de rendements énergétique et thermique ;

Nature et biodiversité :

Considérant que les aménagements paysagers prévus favorisent le développement de la biodiversité sur le site ;

Que l'emprise hors sol est réduite de 60% à 54% ; Que l'imperméabilisation du site est réduite de 87% à 61% ; Que 25% de la surface des parcelles du Hangar et de la Raffinerie sont aménagées en pleine terre. 62% de la surface des cours & jardins sont perméables et plantés en pleine terre ; Que 688 m² de toitures plates végétalisées sont créées ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Conclusion :

Considérant que le projet répond positivement aux objectifs du PAD et notamment celui de revaloriser le patrimoine industriel du quartier Heyvaert ;

Considérant que le projet à globalement des incidences positives sur le quartier, notamment par l'offre d'équipements accessibles aux habitants, par la réactivation de la façade du côté de la rue de Manchester, sur une large portion de celle-ci ; par l'amélioration de la biodiversité liée à la végétalisation de l'intérieur de l'îlot et des toitures plates ; Par l'ajout d'un passage accessible au public qui offre un lieu de promenade bénéfique aux habitants et qui permet de traverser un îlot très vaste ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet s'intègre dans le cadre urbain environnant et répond aux critères du bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

IMPLANTATION ET GABARIT :

- S'assurer que la distance entre le 1er étage du nouveau bâtiment et le mur mitoyen avec l'immeuble voisins situé au n°11 rue de Manchester soit suffisante pour permettre l'isolation de ce mur et également pour permettre la pose d'un échafaudage nécessaire à la réalisation de ces travaux d'isolation

BRUIT :

- Mettre en place une isolation acoustique par doublage des parois (de type box in box) pour la salle de concert « Recyclart » et veiller à ce que le plafond de cette salle soit correctement isolé tel que proposé dans l'étude acoustique du bureau d'études « De Fonseca » du 22/02/2023 ou mettre en place une isolation acoustique équivalente afin de lutter contre la propagation du bruit et des vibrations. La mise en place de telles mesures permettrait une émission de son amplifié de catégorie 2. Une émission de son amplifié de catégorie 3 pourrait être envisagée dans le cadre d'une rénovation lourde de la salle de concert si toutefois celle-ci serait accompagnée de justifications garantissant la mise en place d'une isolation acoustique plus performante de la salle de concert ;
- Prévoir une isolation acoustique suffisante des parois et des baies vitrées (par un vitrage de type lourd tel que préconisé dans l'étude acoustique du bureau d'études « De Fonseca » du 22/02/2023) de la salle de quartier/polyvalente, ne pas y diffuser de son amplifié supérieur aux seuils d'émission de la catégorie 1 et y installer un limiteur sonore ;

EAUX USEES :

- Toutes les eaux usées non domestiques des ateliers (bois et métal) doivent être guidées vers un puits de mesure avant d'être déversées à l'égout. Les puits de mesure doivent être suffisamment grands pour permettre la prise d'échantillon et doivent être placés avant le mélange avec les eaux usées domestiques.

SOL :

- Actualiser l'étude de risques afin que celle-ci tienne compte de la désimperméabilisation du site et de l'infiltration des eaux pluviales projetées et se conformer aux éventuelles restrictions d'usage ou prendre les mesures d'assainissement nécessaires ;

ENERGIE :

- Privilégier la mise en place d'un système géothermique ouvert par rapport au système géothermique fermé actuellement prévu par le projet pour la régulation thermique des bâtiments projetés, sauf en cas d'impossibilité technique motivée ;

NATURE :

- Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées, qu'arbustives et herbacées ;

DIVERS :

- Modifier l'annexe I en renseignant la surface du bâtiment situé rue de Birmingham n° 30 en tant que commerce en situation existante et comptabiliser la surface du logement accessoire en tant que surface d'activité productive ;
- Respecter l'avis du SIAMU ;

Condition supplémentaire de Bruxelles Environnement, non partagée par les autres membres :

MOBILITE :

- Prévoir un minimum de 112 emplacements vélos (dont 5 à 10% d'emplacements cargos) à destination des visiteurs du site (lors d'évènements majeurs (concerts, expositions,...)), en comptabilisant les emplacements projetés sur la rue de Birmingham ainsi que la rue de Manchester à condition de ne pas prendre en compte le stationnement de vélos le long des balustrades du canal (non souhaité) et d'apporter des garanties quant à l'installation des emplacements vélos, à charge des pouvoirs publics, projetés au sein de ces voiries ;
- Les locaux vélos à destination des utilisateurs du site doivent également respecter les prescriptions du Vade Mecum vélo n°7 et tendre vers 2 m² par emplacement vélo projeté ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas Pauwels (Authentication) Digitally signed by Nicolas Pauwels (Authentication)

MONUMENTS ET SITES

 Nico Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Charlène Dumoulin (Signature) Digitally signed by Charlène Dumoulin (Signature) Date: 2023.10.24 14:06:03 +02'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE

