

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38667

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/12/2023

### 10. Dossier PU-38667 – NP (mp)

DEMANDEUR

**Générations - Monsieur Ibrahim AKROUH**

LIEU

**QUAI DE L'INDUSTRIE 119**

OBJET

Transformer un bâtiment de commerce de gros en centre de formation, salle de conférence et équipement sportif; repeindre la façade dans une teinte Terracotta.

ZONE AU PRAS

zones de forte mixité, espaces structurants – PAD heyvaert

ENQUETE PUBLIQUE

du 14/11/2023 au 13/12/2023 – 0 courrier(s) dont x demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de superficie au sol
- application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 Générations asbl, pour transformer un bâtiment d'activité productive (atelier de boulangerie) en équipement (centre de formation, salle de conférence et équipement sportif); repeindre la façade dans une teinte terracotta, **Quai de l'industrie n°119** ;

## **1/ Contexte :**

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que la parcelle est située dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur Heyvaert ; Que dans ce plan, le bâtiment est repris en tant que bâti intéressant de type industriel ;

Attendu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, sous le nom de «Coop et la boulangerie de la Maison du Peuple»;

Attendu que le bien se situe sur le territoire du canal (site prioritaire de développement), dans une zone de revitalisation urbaine (2016), une zone patrimoniale (projet de périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine), un réseau d'axes structurants patrimoniaux (accessibilité multimodale: Canal), zone de verdoisement (maillage vert: zone prioritaire de verdoisement) et axes de développement économique au PRDD;

## **2/ Procédure / instruction de la demande :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (Equipements d'intérêt collectif ou de service publique dont la superficie de plancher dépasse 1000m<sup>2</sup>);
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie autorisée par les prescription particulières de la zone);
- application de la prescription particulière 4.5.1. du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de l'article 126, §11, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 4 : profondeur des constructions mitoyennes ;
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire);

Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du 14/11/2023 au 13/12/2023, enquête pendant laquelle aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 06/11/2023 ;

## **3/ Situation existante :**

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un ancien entrepôt datant de 1928 construit par l'architecte Richard Pringiers, situé le long du quai de l'Industrie ; que ce bâtiment comprenait les ateliers de la « boulangerie de la maison du peuple » ; qu'il a été conçu à l'époque pour être une boulangerie « moderne » ; qu'aujourd'hui ce bien est repris à l'inventaire ; qu'il possède ainsi un intérêt patrimonial et que sa façade avant ne reflète plus son apparence d'origine ;

Considérant que cet entrepôt est implanté à front de rue et qu'il est mitoyen avec deux hangars ; qu'à l'arrière se trouve un parking à l'air libre d'un dépôt de voitures accessible via la rue Heyvaert ; qu'il est construit sur toute sa parcelle; qu'il possède un gabarit R+2 avec des toitures plates ; qu'il est composé d'un rez-de-chaussée (2314m<sup>2</sup>) et d'un premier étage (de 947m<sup>2</sup>) sur tout le long de la parcelle et d'un deuxième étage (de 476m<sup>2</sup>) sur la partie avant du bâtiment ; qu'il ne possède pas de sous-sol ;

Considérant qu'actuellement le bâtiment est inoccupé mais que sa dernière situation de fait récente est un dépôt de voitures destinées à l'exportation ; qu'un permis d'environnement octroyé en 1999 permettait son occupation pour 160 véhicules ; que la volonté du demandeur est de trouver une nouvelle affectation dynamique à ce bâtiment vide ;

Considérant que depuis la construction de l'immeuble, le bien n'a fait l'objet d'aucune demande de permis d'urbanisme ou de bâtir ;

Considérant ainsi que dans la situation légale de cet entrepôt n'est pas un commerce de gros (dépôt de voitures) comme énoncé dans le projet mais de l'activité productive (boulangerie de la maison du peuple) tel que dans la situation d'origine ;

#### **4/ Objet de la demande :**

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un entrepôt comprenant légalement de l'activité productive en un équipement d'intérêt collectif ou de service public pour en faire au rez-de-chaussée des équipements sportifs indoor réservés à l'usage des membres de l'ASBL en semaine, le weekend et durant les vacances scolaires de 16h à 21h (de mars à septembre, compte tenu de l'absence de chauffage); au premier étage un centre de formation avec des salles de cours (prévues pour 9 personnes) pour des activités de coaching éducatif, professionnel et psychologique pour les adultes (du lundi au vendredi de 10h à 21h) et des coachings scolaire et éducatif pour les jeunes de 8 à 18 ans (les mercredi après-midi et les samedis de 9h à 18 h); et au deuxième étage une salle de conférence avec des activités de séminaire pour les adultes (1fois/mois); que le projet propose une utilisation diurne du bâtiment jusque max 21h ; que ces installations sont conçues seulement pour les adhérents de l'Asbl Générations ;

Considérant que le projet n'a pas d'impact direct sur ces bâtiments voisins qui sont aussi des entrepôts ; qu'il n'y a pas d'intervention sur le gabarit, ni le volume du bâtiment; que le projet ne modifie presque pas son aspect extérieur ; que seul la façade avant sera transformée avec la mise en place d'une entrée principale sous le porche existant du côté droit de la façade, avec la création d'une sortie de secours du côté gauche de la façade, et la suppression des enseignes du dépôt de voitures ;

Considérant qu'à l'intérieur du bâtiment la totalité de la structure est maintenue; que la surface totale du bien n'a pas été modifiée (3737m<sup>2</sup>) ; que les travaux à réaliser à l'intérieur sont essentiellement des travaux de peinture, de démolition de certains murs existants non porteurs ou de construction de parois, au rez-de-chaussée pour définir les nouveaux espaces ou créer les chemins d'évacuation et au 1<sup>er</sup> étage pour adapter les bureaux existants en salles de cours ;

Considérant qu'un parking de 8 places de voitures sera maintenu en façade avant et qu'un parking vélos de 90 places sera mis en place à l'intérieur au rez-de-chaussée.

Considérant que la capacité maximal du bâtiment est estimé dans ce projet à 99 personnes au rez-de-chaussée, 178 personnes au Rez+1 et 96 personnes au rez+2, pour un totale de 373 personnes pouvant être présents simultanément dans le bâtiment ; qu'une moyenne est estimé à 100 personnes présentes simultanément sur le site ;

#### **A/Façade avant**

Considérant que la façade avant a été modifiée au cours du temps sans demande de permis ; que ces modifications sont infractionnelles ; qu'elles peuvent être relevées en comparant la façade d'origine sur des photos d'archives et celle d'aujourd'hui ; que l'essentielle de ces différences sont listées ci-dessous :

- Les dimensions des baies ont été modifiées ; celles du 1<sup>er</sup> étage sont plus petites que celles d'origine et inversement celles du 2<sup>ème</sup> étage sont plus grandes que celles d'origine ; engendrant ainsi la perte des châssis béton à petits carreaux avec du verre soufflé qui donnaient une allure industrielle au bâtiment.
- Un enduit de couleur blanc et bleu pour le soubassement recouvre les briques d'origine de la façade engendrant ainsi la disparition des inscriptions peintes dessus « la Maison du Peuple S.C.O » au 2<sup>ème</sup> étage et « Boulangerie/ Bakkerij » au 1<sup>er</sup> étage ;
- L'inscription « Entrée/Ingang » au niveau du linteau soutenant le porche à droite de la façade a été supprimée ; c'est une élément d'origine que l'on ne pourra plus retrouver ;
- La grille d'origine faisant toute la hauteur du porche qui a été remplacée par une grille moderne s'arrêtant à mi hauteur de l'ouverture du porche ;

Considérant que le projet ne modifie presque pas la façade actuelle, qu'il crée une nouvelle entrée principale sous le porche (côté droit) et une sortie de secours (côté gauche) ; que l'enseigne du dépôt de voiture est retirée ; que cette proposition n'améliore pas la situation existante ;

Considérant que le projet est situé dans *une zone patrimoniale (projet de périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine), et dans un réseau d'axes structurants patrimoniaux (accessibilité multimodale: Canal) au PRDD*; que ce bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural et est également repris en tant que bâti intéressant de type industriel dans le Plan d'aménagement Directeur heyvaert ; qu'il est inacceptable de régulariser ces modifications infractionnelles faites au cours du temps qui ont défigurées cette façade en faisant perdre au bâtiment toute son histoire; la proposition actuelle n'est pas du tout qualitative ; qu'il serait nécessaire de remettre en valeur cette façade avant, témoin de la période d'industrialisation de la ville de Bruxelles, en retrouvant certains éléments d'origines disparus et son apparence d'autrefois ;

#### **B/ Parking aménagé en façade avant**

Considérant que le nouveau projet propose un parking de 8 emplacements de voitures situés au rez-de-chaussée en façade avant derrière les 4 portes sectionnelles existantes ; que ces 8 places sont composées de 2 rangées de 4 véhicules en enfilade ; que les places situées le plus en retrait sont des véhicules utilisées occasionnellement ;

Considérant que l'emplacement de ce parking à cet endroit-là crée une barrière visuelle et physique entre la rue et le rez-de-chaussée du bâtiment qui est un lieu ouvert au public ; que ce problème d'ouverture du rez-de-chaussée vers l'espace public ferme ainsi tout l'établissement sur lui-même ou le privatise ; que la proposition d'un espace ouvert vers la rue, comme par exemple l'installation d'une plus grande cafétaria avec de grandes baies vitrées de type industriel, au lieu de ce parking fermé pourrait être favorable au projet ; qu'un emplacement pour le chargement/déchargement pour être maintenu pour le bon fonctionnement des lieux ;

Considérant que le projet propose aussi 90 stationnements vélos situés à l'intérieur du bâtiment ; que cela répond à la demande de favoriser une mobilité douce dans Bruxelles ; que cela est apprécié dans le projet;

### **C/ aménagement intérieur**

Considérant que cet entrepôt existant possède une typologie de bâtiment privatisé ou refermé sur lui-même ; que le projet maintient au maximum le bâtiment existant en gardant la totalité de sa structure et en modifiant peu la façade actuelle ; que pour y installer des équipements ouverts au public il est nécessaire d'ouvrir le rez-de-chaussée à l'espace public pour inciter les gens à y entrer, en créant ainsi une interaction et un lieu dynamique ouvert au public dans ce quartier ;

Considérant que la cafétaria au rez-de-chaussée semble restreinte, mal agencée, fermée et sans lumière naturelle ; que cet espace devrait être plus ouvert vers le public, devenant un espace d'accueil, de détente ou d'attente, placé en façade avant, qui créerait un espace tampon et une transparence entre les aménagements intérieurs ouverts au public et l'extérieur, redynamisant ainsi ce rez-de-chaussée fermée sur lui-même ;

Considérant que le projet propose différents équipements sportifs au rez-de-chaussée (football, mini foot, tire de basket, fitness, taekwondo); que ces équipements nécessitent au rez-de-chaussée l'accès à des vestiaires séparés hommes/femmes avec des sanitaires; ce qui n'est pas le cas dans le projet proposé ;

Que l'espace détente, situé à côté de la salle de taekwondo, n'est pas qualitatif car il est fermé sur lui-même, sans vue et sans ensoleillement ;

Considérant qu'il existe au rez-de-chaussée un WC PMR qui se situe dans la salle fitness sans sas intermédiaire; qu'il y a lieu de le séparer de cet espace fitness en y mettant une cloison, créant ainsi un sas d'entrée donnant accès à ce WC PMR et à l'espace « vestiaire Coach » ;

Que l'accès principale à la salle de Taekwondo se fait via ce « vestiaire coach », sinon les participants doivent passer par l'espace détente pour y accéder, qu'un accès plus simple et direct pourrait se faire via l'espace où se trouve la cage d'escalier (menant aux sanitaires de l'étage) ;

Considérant que cet établissement est ouvert au public ; mais que seul le rez-de-chaussée est accessible au public ; qu'aux étages d'autres activités de cours/coaching/séminaires, différentes des équipements sportifs proposés au rez-de-chaussée ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que les sanitaires situés à l'arrière du bâtiment se trouvent dans un espace de passage entre l'escalier, la salle de séminaire et l'espace bar, ce qui ne correspond pas à un bon aménagement des lieux ; que ces WC existants ne répondent plus aux exigences actuelles des dimensions de WC; que des sanitaires homme/femme devraient être créés à la place des douches ;

Que si des vestiaires avec des sanitaires et des douches sont créés à la place de l'espace détente au rez-de-chaussée près du grand escalier menant à la salle de séminaire, il n'y aurait plus besoin d'avoir un accès direct entre la salle de séminaire et ces sanitaires au 1<sup>er</sup> étage, permettant ainsi de ne plus créer de lieu de passage dans ces sanitaires ;

Considérant que les baies intérieures avec les divisions en carreaux doivent être conservée pour des raisons patrimoniales ;

Considérant que les lanterneaux sont en matériaux peu qualitatifs et relativement opaques et qu'il y a lieu de les remplacer par des verrières afin d'améliorer la luminosité de bâtiment ;

#### **D/ Densité bâtie de la parcelle et intérieur d'îlot ;**

Considérant que cet entrepôt existant est construit sur toute la parcelle de 2314m<sup>2</sup> ; que sa superficie totale (hors sol) est de 3737m<sup>2</sup> ;

Considérant que le nouveau projet propose de changer l'affectation du bien en gardant l'ensemble du bâtiment existant, ne modifiant ni ses superficies ni son volume; Que la demande concerne donc en partie la mise en conformité d'une partie du volume construit ;

Qu'en analysant les photos aériennes de 1930/35 sur le site « Bruciel », on remarque qu'à cette époque une cour située à l'arrière bâtiment existait au rez-de-chaussée (à la place de la « salle détente »);

Que cette cour a été supprimée au profit d'une extension du volume ; Que ce volume déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qu'il est implanté au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Qu'il est regrettable de constater que le nouveau projet ne permet pas d'implanter des aménagements paysagers extérieurs (ouverture d'un espace extérieur ou installation de toitures vertes), améliorant la situation existante de fait ;

Que de plus, dans le cadre du changement d'affectation de cet entrepôt en équipement, des espaces extérieurs sont indispensables afin de permettre un confort suffisant pour les usagers ;

Qu'il est indispensable d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieure d'îlot conformément à la prescription 0.6 du PRAS ainsi qu'améliorer la perméabilité de la parcelle d'autant plus que ce bien est la parcelle se trouve en *zone de verdoisement (maillage vert: zone prioritaire de verdoisement)* au PRDD et en zone de carence en espaces verts;

Que pour se faire, le bâtiment en fond de parcelle (occupé par le terrain de basket) devrait être démoli, de même que le bâtiment en rez-de-chaussée situé contre la limite mitoyenne de droite, au profit d'une zone de cour et jardin plantée et en pleine terre ;

Que dans le même ordre d'idée, vu que le site est situé dans une zone de carence en espaces verts, il y a lieu de placer une substrat végétal en toiture de l'entrepôt, le plus épais possible en fonction des capacité portante de la structure ;

#### **E/ Capacité du lieu**

Considérant que la capacité maximale du bâtiment est estimée dans ce projet à 99 personnes au rez-de-chaussée, 178 personnes au Rez+1 et 96 personnes au rez+2, pour un totale de 373 personnes

pouvant être présents simultanément dans le bâtiment ; qu'une capacité moyenne est estimée à 100 personnes présent simultanément sur le site ;

Considérant qu'un parking vélos de 90 places est mis en place à l'intérieur au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien se situe dans une zone A sur le plan d'accessibilité par les transports en commun ; que cette zone est donc très bien desservie avec la gare de l'Ouest implanté à +/- 900m, le métro avec la station Delacroix située à +/- 500m, et l'arrêt de bus/tram le plus près « Duchesse de Brabant » se trouve à +/- 650m ;

Considérant que la majorité des personnes fréquentant ce nouvel établissement sont des habitants du quartiers qui peuvent se déplacer en vélos, en transport en commun ou à pieds ;

### **F/Conclusion :**

Considérant que le changement d'affectation de ce dépôt de voitures d'occasion en un établissement ouvert au public avec des équipements sportifs et éducatifs (cours de coaching et séminaires), est bénéfique pour les habitants de la commune ; que cette initiative redynamise le quartier ; que le site est assez bien desservi par les transports en commun pour accueillir ce nouveau public et qu'un parking vélos de 90 places est créé ; que les installations proposées dans l'établissement se font en journée jusque max 21h ;

Que malgré la caractère positif du projet proposé, certains aménagement intérieur doivent être revus ; qu'il est indispensable d'ouvrir le rez-de-chaussée vers l'espace public afin de dynamiser celui-ci ; que l'accès PMR doit être possible dans tout le bâtiment ; que la façade avant doit retrouver son aspect d'origine afin de rétablir le patrimonial industriel du bâtiment ; et qu'il est également indispensable de dédensifier l'intérieur d'ilot en proposant des aménagements paysagers qualitatifs ;

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 :

A/ Façade avant :

- Remettre en valeur de la façade avant en rétablissant les éléments d'origine disparus afin de retrouver son apparence d'autrefois :
  - enlever l'enduit blanc et bleu afin de retrouver les briques et bandeaux en béton d'origine ;
  - retrouver les anciennes ouvertures des baies (plus grandes au 1er étage et plus petites au 2ème étages) pour y rétablir leur dimensions d'origine et y remettre une division de châssis se rapprochant le plus de celle d'origine.
- Intégrer les nouvelles interventions tout en respectant la typologie et les éléments historiques du bâtiment ;

B/ Parking aménagé en façade avant :

- Supprimer les places de parking en façade avant pour permettre l'installation d'une fonction qui renforce l'interaction avec l'espace public, ouvrant ainsi le rez-de-chaussée vers la rue ;

Cette fonction peut être un grand espace d'accueil/caféteria/espace détente avec de grandes baies vitrées de type industriel (remplaçant les portes sectionnelles ou s'y trouvant derrière), offrant ainsi plus de transparence à l'espace public ;

- garder éventuellement un emplacement comme zone de chargement/déchargement ;

C/ aménagement intérieur :

- modifier les aménagements intérieurs en prenant en compte les remarques énoncées dans l'avis et en prenant en compte la nécessité de créer des espaces non bâti;
- Garantir l'accessibilité aux PMR à tout le bâtiment, en rajoutant des sanitaires PMR à tous les étages;
- Maintenir les baies intérieurs comportant des carreaux et témoignant du passé industriel du bâtiment ;

D/ enveloppe du bâtiment :

- Démolir le bâtiment en fond de parcelle (occupé par le terrain de basket) et le bâtiment en rez-de-chaussée situé contre la limite mitoyenne de droite, au profit d'une zone de cour et jardin plantée et en pleine terre ;
- Placer une substrat végétal en toiture de l'entrepôt, le plus épais possible en fonction des capacités portantes de la structure ;
- Remplacer les lanterneaux opaques par des verrières ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

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

MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Charlène Dumoulin  
(Signature) Digitally signed by Charlène  
Dumoulin (Signature)  
Date: 2023.12.22 11:33:36  
+01'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE

