

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 mars 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par la Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles , en tant que propriétaire représenté par M. de Saint-Moulin
Objet de la demande	Aménager et sécuriser le site Demets, voiries et abords, ainsi que reconstruire le silo à charbon pour y installer des bureaux et construire une loge de gardiennage
Adresse	Quai Fernand Demets n°33-34
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 mars 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier de réclamation avec demande à être entendu.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus

Un réclamant pour l'Association Bruxelles Fabriques s'est exprimé :

Il relate l'historique patrimonial du site, avec photo à l'appui, dont le caractère unique du hangar des silos à charbon – maillon essentiel du fonctionnement de l'usine avec portique sur le canal et tapis roulant, qualité architecturale du bâtiment malgré son côté fonctionnel.

Il comprend la réaffectation du site et y est favorable.

Mais le projet dénature le bâtiment du silo, enlève son caractère singulier et supprime les traces du passé et la compréhension du site.

Des alternatives d'aménagement plus respectueuses du patrimoine industriel, afin de créer un lieu unique avec une identité très forte, existent.

N'est-il pas possible de poser un plancher (ajouré ou vitré) sur la trémie (tout en la gardant), de mettre en valeur la charpente, de décaler les circulations verticales, ...

La solution projetée visant à démolir la trémie peut causer des dégâts au bâti et entraîner des problèmes de stabilisation. C'est aussi une solution très chère compte tenu des m² mis à disposition du personnel d'accueil du site.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 mars 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

AVIS BUP – Urbanisme (DU)

Attendu que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande tend à aménager et sécuriser le site Demets, voiries et abords ainsi que reconstruire le silo à charbon pour y installer des bureaux et construire une loge de gardien;

Attendu que la demande est soumise à enquête publique du 3/02/2021 au 17/02/2021 et a soulevé 1 réclamation pour le motif suivant :

Que la réclamation porte principalement sur le caractère patrimonial du silo ;

- Application de la prescription particulière 9bis.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : plus de 2.000m² d'activités productives en zone d'entreprises en milieu urbain;

Que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de l'article 207 §1.al 4 du CoBAT : Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art. 333) ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/01/2021 ;

Vu l'avis favorable de Bruxelles-Mobilité du 07/01/2021 Bruxelles Mobilité aux conditions suivantes : • remplacer le gravier de l'itinéraire piéton par une alternative offrant une meilleure qualité d'usage ; • intégrer au projet la création d'une connexion cyclo-piétonne entre les deux axes du RER vélo ; • étudier la possibilité de reculer le mur d'enceinte afin d'élargir le trottoir sur sa partie la plus étroite.;

Vu l'avis favorable conditionnel du service Mobilité communal du 17 février 2021 ;

Considérant que la demande de permis concerne trois chantiers indépendants :

- Modification de l'aménagement/circulation du site :
 - o réaménagement des 90 emplacements de parking extérieurs.
 - o Création d'une voie d'accès ou de sortie du site en partie arrière, côté rue de Birmingham. et Aménagement de zone non minéralisée, zones d'accès pour piétons, etc..
 - o Modification du mur d'enceinte du site, en vue de prolonger celui-ci et de déplacer le portail d'entrée existant.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 mars 2021

- La réhabilitation du bâtiment avant (ancien « hangar à silos ») en espace de bureaux ; Cette transformation fera suite à la démolition partielle du hangar, conformément au permis de démolition préalablement obtenu. Y seront ensuite aménagés :
 - o Une entité de bureaux.
 - o Des locaux attenants pour accueil, sanitaires, réception, stocks, cuisine, etc. o Une salle de réunion (capacité 30 personnes).

- La construction d'une loge de gardiennage à proximité de l'entrée du site.

Attendu que le site présente une valeur patrimoniale significative de ce type d'activité industrielle : l'approvisionnement en charbon se faisait par voie d'eau ; le charbon était déchargé par un portique coulissant et ensuite déposé sur un tapis roulant alimentant les silos ; depuis les silos, le charbon était amené aux fours de la centrale électrique via un circuit souterrain de tapis roulants ;

Attendu que l'immeuble de l'ancienne centrale électrique est actuellement occupé par les ateliers de pré-montage des rails de la S.T.I.B. ;

Considérant que la demande porte sur la révision des abords du site dont le remplacement complet des revêtements de sol, la construction d'une loge de gardien de +/- 7m², la reconstruction de l'ancien hangar à silos de 56 m² sur une travée de +/-8 m (R+1+T) afin d'aménager des bureaux accessoires aux ateliers de pré montage des rails de la STIB ;

Qu'en séance le demandeur a également exprimé la question de réhabilitation de la maison du directeur ;

Vu le permis d'urbanisme n°01/PFD/151303 délivré le 8/11/2005 pour démolir le hangar à silos ;

Que la façade du silo a été maintenu ; que le silo est en partie reconstruit en respectant les caractéristiques patrimoniale du bâtiment d'origine : nouvelle corniche, châssis en bois de teinte et même profil que l'original, toiture en tôle d'acier galvanisé, façade arrière en brique sur isolant sur soubassement en pierre bleue, etc.; que la nouvelle façade qui ferme la partie préservée du hangar est en harmonie avec les éléments architecturaux existants ;

Considérant que les accès au site se trouvent au niveau de la rue de Birmingham 200 et du quai Fernand Demets 33-37 ; Que le projet vise une amélioration de la circulation des véhicules de services en croisement avec les engins de chantiers et les camions (3 à 20 camions par jour) ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a exprimé son désir d'agrandir le périmètre du site pour leurs activités côté rue de Birmingham ;

Qu'il convient d'avoir une réflexion d'optimisation du site en privilégiant la concentration du parking au centre et dégager ainsi les pourtours du site par de la végétation ; Considérant qu'en façade quai F Demets, la clôture sera modifiée et plus sécurisée ; qu'elle s'intègre au cadre urbain environnant ; que pour la fermeture du site, il est primordial d'étudier

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL Séance du 11 mars 2021

l'esthétique des clôtures en accentuant l'analyse aux entrées/sorties du site ainsi qu'à l'articulation avec l'enceinte historique du site ;

Considérant qu'un projet d'intérêt régional est à l'étude pour créer une connexion cyclo-piétonne entre la rue de Birmingham et le quai Fernand Demets en partie gauche du site ; qu'il convient dès lors d'intégrer ce passage dans le projet ;

Considérant qu'un plan paysager du site est prévu ; que les revêtements au niveau des parkings seront perméables (matériaux drainants et coffres) la gestion des eaux pluviales sera améliorée ; qu'un renforcement végétal pour valoriser les traces historiques sera mis en place ; que la loge du gardien est conçue en bois et muni d'un mur végétal afin de se fondre dans la végétalisation des abords du site ;

Considérant qu'un bon compromis entre le bon déroulement des activités de la S.T.I.B et la valorisation des traces historiques du site a été réalisée ; Que la lisibilité et la compréhension du témoignage du passé a été mis en avant dans le projet ;

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

Avis favorable, sous réserve de

- intégrer au projet la création d'une connexion cyclo-piétonne entre les deux axes du RER vélo, à gauche du site (entre la rue de Birmingham et le quai Fernand Demets), élargir cette piste à la hauteur des entrées/sorties ainsi qu'étudier les flux des différents types de transport (vélos, camion, piétons, etc.) ;
- faire une proposition du futur aménagement du site côté rue de Birmingham ;
- avoir une réflexion d'optimisation du site en privilégiant la concentration du parking au centre et dégageant les pourtours du site au profit de végétations ;
- étudier l'esthétique des clôtures pour la fermeture du site en accentuant l'analyse sur les entrées/sorties du site et sur l'articulation avec l'enceinte historique du site ;
- donner un plan d'aménagement de la maison du directeur ;

Abstention de la Direction du Patrimoine Culturel



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 mars 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 mars 2021

AVIS communal – Urbanisme

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3/02/2021 au 17/02/2021, et que la réclamation introduite porte sur la valorisation du patrimoine industriel et historique que représente le silo à charbon, le respect de son caractère et la mise en valeur des nouveaux bureaux compte tenu de l'identité très forte du bâtiment ;

Vu que la demande vise notamment au réaménagement et à la requalification du site et, plus spécifiquement, à la valorisation des traces historiques que représentent le hangar à silo et le mur d'enceinte ;

Vu que le silo à charbon fait partie intégrante de l'ancien site de la Centrale électrique des Tramways Bruxellois identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (37006) ;

Vu l'avis de la C.R.M.S. en date du 13/10/2004 ; le site présente une valeur patrimoniale significative du type d'activité industrielle implantée le long du canal ;

Vu l'absence d'avis de la C.R.M.S. sur la présente demande ; que celui-ci aurait été pertinent de solliciter ;

Vu le permis d'urbanisme – 151303/44870 du 31/10/2005 – visant à démolir un hangar à silos ;

Vu le compromis obtenu entre le bon déroulement des activités actuelles et la valorisation des traces historiques du site – soit le maintien le long du Quai Demets de la première travée du silo à charbon ; vu que le permis de démolition a été octroyé sous réserve de respecter certaines conditions, et notamment :

- *maintenir la totalité de la première travée du hangar le long du Quai Demets – à savoir :*
 - *le pignon côté canal et son mur de soutènement y compris toutes les traces de l'affectation d'origine (baies, traces de fixation de l'auvent, passerelle métallique du circuit interne, etc.). Rien ne s'oppose toutefois à la suppression de la partie supérieure du demi-pignon à gradins accolé perpendiculairement au mur de la façade conservée ;*
 - *la première travée du hangar accolée au pignon, avec toutes les traces de l'affectation d'origine, notamment le silo, les traces des courroies, la charpente et sa toiture correspondant à deux versants (zinc ondulé, surélévation au niveau du faîte, abat-vent) et le niveau souterrain (galeries avec voussettes et circuit souterrain internes, tout en tenant compte des nécessités de renforcement de certaines parties internes en cas d'installation d'un pont roulant à l'extérieur) ;*

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 mars 2021

- *Maintenir également la pile du pont d'origine permettant l'acheminement du charbon par la voie ferrée qui longeait le hangar ;*
- *Utiliser systématiquement des matériaux de récupération dans la restauration des éléments dégradés*
- *Réaliser la nouvelle façade qui fermera la partie préservée du hangar en harmonie avec les éléments architecturaux existants*

Considérant que la demande envisage davantage une reconstruction du silo à charbon qu'une réhabilitation/rénovation du volume existant ; que le projet ne respecte pas toutes les conditions pré-requises ; que la lisibilité et la compréhension des traces du passé ne sont pas atteintes :

- Perte de l'identité forte de la configuration intérieure d'origine
 - démolition de la structure intérieure – caractéristique prépondérante et majeure du silo
 - structure métallique triangulée masquée du fait de son intégration dans un local technique
- Inadéquation entre les niveaux de dalle de plancher en béton (de +/- 74m²) et les baies existantes – les 2 seules baies des façades latérales sont en partie obturées
- Pertinence discutable de la distribution spatiale projetée qui ne contribue pas à une occupation qualitative – emplacement du noyau de circulation, apport d'éclairage naturel, banalisation des espaces, dépréciation d'éléments de valeur, ...
- Traitement peu pertinent de la façade pignon postérieure – mur de béton aveugle recouvert de briquettes sur isolant qui ne correspond pas à une typologie industrielle

Considérant qu'en séance, le demandeur qualifie son projet de façadisme à vocation contemporaine et considère que cette conservation partielle est suffisante ; que du bâtiment d'origine, seul une apparence de fonctionnalité est conservée ; que cette façade décor rompt avec l'expression architecturale, la valeur patrimoniale et l'identité du bâtiment ; que le potentiel du bâtiment est peu exploité ou valorisé ; qu'il convient d'y remédier et de proposer une refonte du projet de réaménagement du silo ;

Considérant que le projet propose également la modification du mur d'enceinte et de la grille d'entrée ; que la grille coulissante est déplacée, des pans de mur non d'origine sont démolis, de nouveaux pilastres et travées sont réalisés ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 mars 2021

Considérant que tant le nouveau mur avec pilastre que les grilles sont à réaliser à l'identique et en conservant les matériaux d'origine ; qu'il convient d'exclure un matériau similaire à la pierre bleue pour les bandeaux, une simplification des grilles en fer forgé ;

Considérant qu'une mise en valeur de l'histoire des lieux et du contexte local s'accompagne du respect des caractéristiques et vocabulaires industriels ; que seule une travée du silo à charbon sur la douzaine d'origine a été sauvegardée comme témoin du passé ; que sa

requalification doit s'inscrire dans la cohérence d'une composition d'ensemble exprimant spécificités architecturales et valeur patrimoniale ;

Considérant qu'en l'état le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS DÉFAVORABLE de la Commune concernant la requalification du silo à charbon et le traitement du mur d'enceinte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 mars 2021

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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