

# PERMIS d'URBANISME

## 58 rue du Chimiste 1070 Anderlecht

### NOTE EXPLICATIVE

#### Table des matières

1.	Situation de droit.....	1
2.	Situation de fait .....	3
3.	Données Bruciel.....	3
4.	Projet .....	4
	Entrepôt type self-storage .....	4
	Gestion et accessibilité des entrepôts.....	4
	Extension de la zone des bureaux .....	5
	Modification des charpentes .....	5
	Intégration dans le contrat de quartier Huyvaert-Poincaré .....	5
5.	PEB.....	7
6.	Sécurité incendie — Compartimentage et évacuations .....	7

#### 1. SITUATION DE DROIT

Le bien concerné est un ancien immeuble industriel implanté en intérieur d'îlot et accessible par une entrée cochère depuis la rue du chimiste n°58.

Deux bâtiments mitoyens se trouvent sur la parcelle et forment un seul ensemble dont l'affectation principale est de l'entrepôt (voir titre de propriété, plans de droit et extrait de permis d'environnement ci-dessous). Le bâtiment se compose de trois niveaux : un sous-sol semi-enterré, un rez-de-chaussée surélevé et un premier étage. Chaque plateau présente une superficie d'environ 850 m<sup>2</sup>.

Le volume de gauche, dont la surface au sol est d'environ 550m<sup>2</sup> présente une grande toiture plate. Le volume de droite, surplombé de toitures à versant, présente une surface au sol d'environ 300m<sup>2</sup>.

Les plans de droit concernent principalement le bâtiment de gauche avec toiture plate. Ces plans datant de 1944, indiquent déjà plusieurs éléments qui sont restés dans l'état actuel : un quai de déchargement, un monte-charge, une structure en béton colonne/ poutre, des espaces arrière très grands et rationnels permettant un entreposage efficace et fonctionnel. Ces espaces d'entrepôt sont bordés de 3 bureaux situés au premier étage et ayant accès directement à la façade intérieure donnant sur la cour de déchargement. De la cour intérieure, l'accès au bureau du premier étage se fait via un lobby d'entrée desservant les sanitaires des bureaux pour ensuite permettre l'accès aux bureaux du +1.

Le bâtiment de gauche, relié au bâtiment de droit dont les plans de droit sont connus, ne possède à notre connaissance pas de plans de droit. Néanmoins, l'ancienneté de ces ouvertures laissent présager, comme l'ensemble de la parcelle et les différents éléments connus (titre de propriété, ancien PE), une utilisation commune de deux bâtiments comme entrepôt, notamment pour la société Belgosec, comme l'indique le Permis d'environnement datant de 2000. Celui-ci ne semble pas avoir été renouvelé en 2015.



La façade arrière du bâtiment se situe actuellement sur un terrain vague dont les voitures rendent l'accès quasi impraticable, lequel sera réaménagé dans le cadre du **Contrat de Quartier CRU5 (Heyvaert-Poincaré)**, prévoyant la création d'une nouvelle voirie publique de type piétonne et végétale.

DEMANDE DE PERMIS D'ENVIRONNEMENT - AANVRAAG MILIEUVERGUNNING		
Formul 2 Code IBGE/BIM 00/8654 réf comm/gemeente :		
0993	Rue du Chimiste Scheikundigestraat	58
Rem.		
de 58 à 60 bte à 1070 Anderlecht		
Décision	: Autorisation	
Prise par	: Commune	
Date arrêté	: 04/04/00	
Date entrée en vigueur	: 04/04/00	
Durée	: 15 ans	
Date d'échéance	: 04/04/15	Recours notifié: no
CADRE I commune/gemeente		
Ref. :	Date entrée/indieningsdatum :	
Agent traitant /behandeld door :		
CADRE III Type document/aard Document		
1. 2 Permis sans certificat préalable		
2. 1 droit privé		
3. no Certificat d'urbanisme ?		
4. 3 pas temporaire		
3 Nouvelle autorisation		
5. Autor.préal./Voorg.verg.:		
Déjà en activité / reeds in exploitatie :		
CADRE IV DEMANDEUR/AANVRAGER		
PERSONNE/PERSON 2 morale		LANGUE/TAAL : FR
NOM/NAAM : 01 M M DANEELS		
ONDERNEMING/SOCIETE : BELGOSEC		
FORME JURID. VORM : sp S.P.R.L.		P.V.B.A.
ADRESSE (signataire du formulaire) - ADRES (ondertkenaar van het formulier)		
SPRL BELGOSEC		
CHEE DE LOUVAIN 196		
3070 KORTENBERG		
CADRE V		
1. Voorn. act. princ. : INDUSTRIES MANUFACTURIERES		
2. CODE NACE/NACE CODE : 4953 Industries manufacturières n.d.a.		
Rubriques de classement		
9.094 Matières synthét. (dépôts Matières synthét. (dépôts)		

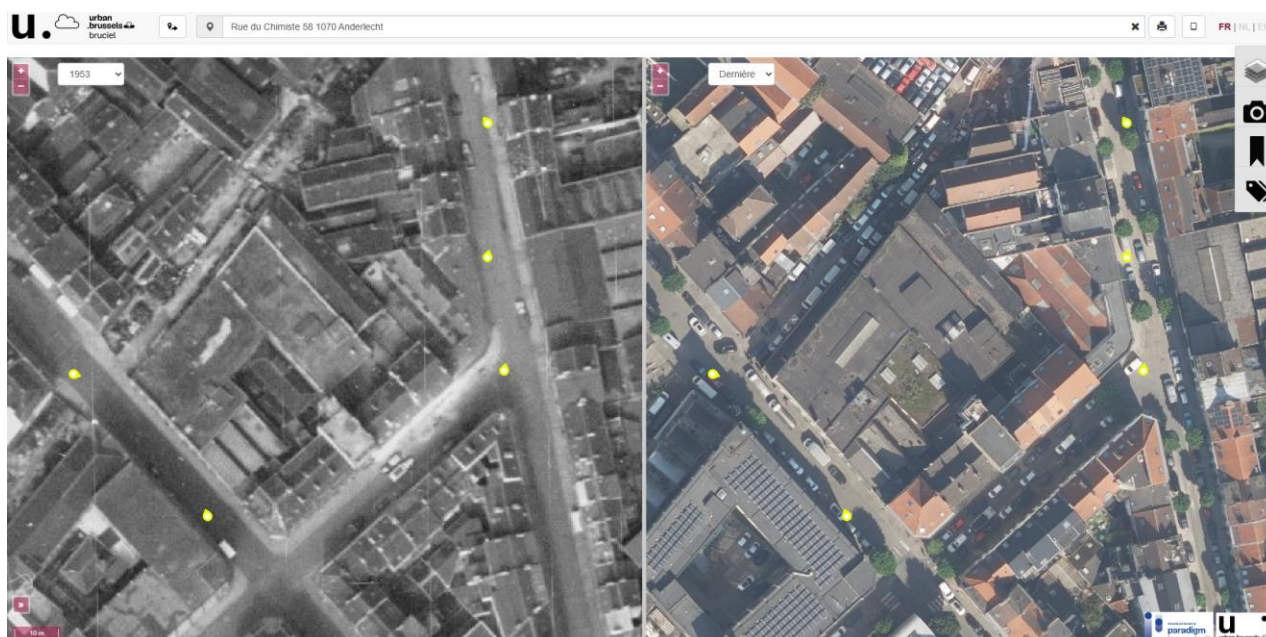
## 2. SITUATION DE FAIT

La situation de fait correspond actuellement à un bâtiment vide. Les espaces, les structures sont restées dans leur grande majorité identiques aux plans de droit de 1944.

## 3. DONNÉES BRUCIEL

Le projet présente un taux d'imperméabilisation très élevé, caractéristique de sa typologie industrielle. Cette configuration n'a pas évolué depuis la construction du bâtiment (dont le dernier permis d'urbanisme en vigueur date de 1944). La cour du rez-de-chaussée repose au-dessus des caves du bâtiment ainsi que de celles des habitations voisines, ce qui limite fortement les possibilités de rétention d'eau. Seule une petite zone d'environ 19 m<sup>2</sup> pourrait être rendue perméable.





Le bâtiment est conforme aux plans de réalisation du permis délivré en 1944. L'ensemble des dérogations nécessaires ont déjà été accordées dans le cadre du précédent permis d'urbanisme (voir plans de droit).

#### 4. PROJET

##### **Entrepôt type self-storage**

Le propriétaire souhaiterait d'une part redémarrer l'activité d'entrepôt en précisant l'affectation en un espace de self-storage, c'est-à-dire un ensemble de boxes de stockage individuels mis en location, en collaboration avec une entreprise spécialisée. Le projet prévoit l'aménagement de 89 boxes au sous-sol, 89 boxes au rez-de-chaussée et 108 boxes au premier étage, pour un total de 286 unités. Les infrastructures existantes seront récupérées et remises en état (monte-charge, quai de déchargement, escaliers de secours et/ou de distribution, bureaux pour la gestion des espaces de stockage). Les plateaux fonctionnent de manière continue et fluide et sont tous accessible par le monte-charge principal existant.

##### **Gestion et accessibilité des entrepôts**

Les entrepôts seront accessibles, pour les particuliers, par voie carrossable sous l'entrée cochère du n°58, comme c'était le cas lors de l'utilisation par la société Belgosec. L'utilisation rationnelle de la cour de déchargement permet d'y stationner deux voitures tout en permettant un accès aisé et rapide au monte-charge principal.

Un parking à vélos est également mis à disposition pour les clients des boxes et les utilisateurs des bureaux. Aucun emplacement de stationnement ne sera réservé aux occupants des bureaux, qui seront encouragés à venir en vélo ou en transports en commun.

Les visites simultanées pour les boxes étant rares — généralement une ou deux personnes à la fois selon les observations faites dans des installations similaires — ces places répondront amplement aux besoins. De nombreux clients utilisent ce type de service comme un prolongement de leur espace de rangement à domicile, et se déplacent souvent sans voiture.

La gestion du site permettra uniquement l'entrée et l'accès au site dans des heures définies (7h-23h).

Concernant la sécurité et la gestion le site sera entièrement sécurisé grâce à un système intégré d'alarme et de caméras de surveillance. L'accès aux unités de stockage se fera via l'application mobile du centre, à l'aide de serrures intelligentes assurant un contrôle d'entrée efficace et traçable. La gestion et le suivi des clients seront principalement réalisés en ligne, limitant ainsi la nécessité d'une présence permanente sur place.

En ce qui concerne la politique de stockage, seuls des biens solides et non dangereux seront acceptés. Le stockage de liquides, de matières inflammables ou toxiques, ou de tout produit dangereux sera strictement interdit.

### **Extension de la zone des bureaux**

Le demandeur souhaiterait également étendre l'espace des bureaux actuels et les ouvrir à un public type indépendants ou micro-société, comme l'espace Euclide qui se trouve tout proche. Pour ce faire, et afin de profiter d'une bonne luminosité, les combles du bâtiment de droite seront aménagés en espace de bureaux de type 'open space'. Un nouveau plancher sera créé dans la charpente existante adaptée afin d'y aménager cet étage de bureaux d'une superficie de 273 m<sup>2</sup>. Des velux seront installés sur le pan de toiture nord afin d'assurer un apport suffisant de lumière naturelle. Le projet prévoit en outre la construction d'une lucarne donnant accès à une terrasse aménagée sur la toiture existante, offrant ainsi un bel espace extérieur associé aux bureaux. Cette terrasse très bien orientée permettra d'avoir un espace extérieur qualitatif et calme dans ce coin de ville très mouvementé. Accessoirement, cet accès extérieur permettra également la création de la deuxième issue de secours du compartiment, conformément aux exigences du SIAMU.

### **Modification des charpentes**

Les charpentes existantes ne seront que légèrement adaptées afin de relever les faux-entrants supérieurs d'une quarantaine de centimètres et d'y prévoir une hauteur de passage (sous ferme) d'environ 2m10. Le nouveau plancher, faisant partie du même compartimentage SIAMU que l'étage inférieur dédié au stockage, sera fait au niveau des faux-entrants inférieurs. La coupe reprend ces indications.

### **Intégration dans le contrat de quartier Huyvaert-Poincaré**

*« Le second tronçon du Parc de la Sennette (Petite Senne) a également l'ambition d'aérer l'îlot, en offrant un espace public « modes actifs » entre la rue de la Bougie et la rue des Mégissiers, ainsi que dans un axe perpendiculaire qui reliera l'axe principal du parc linéaire au niveau de la rue de la Bougie à la rue Heyvaert. Ce tronçon est une étape vers une mutation urbaine, écologique et économique et peut stimuler d'autres rénovations urbaines. »*

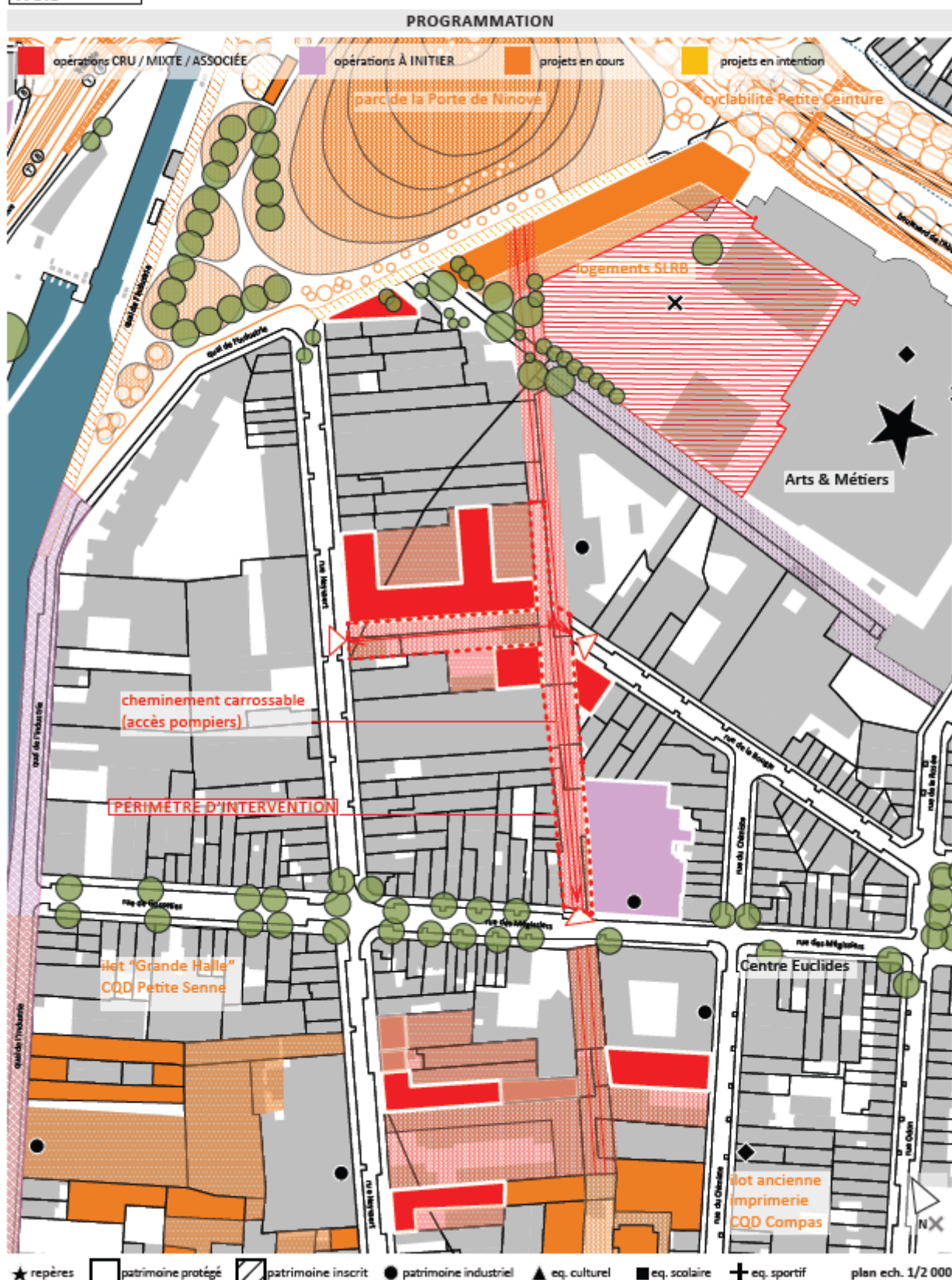
*« Ce second tronçon du Parc de la Sennette (Petite Senne) vise à aménager un cheminement pour modes actifs de 4 mètres de large, carrossable pour l'accès pompier, ainsi que ses abords (intégration paysagère, plantations, signalétique), en vue d'un aménagement plus global. L'appropriation des espaces de part et d'autre du cheminement pourra se faire par les différents acteurs, occupants et usagers de l'espace public : les habitants, les étudiants des Arts & Métiers, les membres de diverses ASBL, etc. »*

À plus long terme donc, le tracé de la Sennette situé en façade arrière du bâtiment sera renové pour permettre plus d'espaces extérieurs à la vie de quartier et aux modalités douces. Dans ce cadre, le projet pourrait prévoir, à plus long terme et si ce tronçon du contrat de quartier venait à se concrétiser, une meilleure interaction de cette zone publique et l'offre proposée par le projet : les entrepôts pour particuliers pourraient trouver une accessibilité aussi de cette rue piétonne p.ex. avec des vélos-cargos. La façade serait renovée et des plantations/ végétation pourrait alors venir habiller ce patrimoine industriel remis en meilleur état. Il est aussi possible de prévoir alors des sorties de secours supplémentaires pour l'évacuation des personnes si cela s'avérait nécessaire.

Néanmoins, à l'heure actuelle et sans aucune visibilité concrète dans le temps concernant la mise en œuvre de ces éléments publics, le projet ne prévoit à l'heure actuelle aucune modification substantielle de cette façade arrière existante. Le parcage sauvage de voitures vouées à l'export est en effet toujours présent et le projet doit donc fonctionner uniquement via la rue du chimiste, 58.

**A1.b**  
PARC

**PARC DE LA SENNETTE (PETITE SENNE)  
TRONÇON B : BOUGIE - MÉGISSIERS ET BOUGIE - HEYVAERT**



26

CRU.05 HEYVAERT-POINCARÉ

JNC INTERNATIONAL &amp; VILLE OUVERTE

**PHASAGE**

		Commune d'Anderlecht	Bruxelles Environnement
ANNÉE 1	2018	Négociation	-
ANNÉE 2	2019	Négociation et Acquisition	-
ANNÉE 3	2020	Acquisition	Lancement marché public étude
ANNÉE 4	2021	Acquisition	-
ANNÉE 5	2022	Acquisition	
ANNÉE 6	2023	Acquisition	
ANNÉE 7 (A2022)	2024	Acquisition	Lancement marché public démolition/ dépollution
ANNÉE 8	2025	-	Travaux
ANNÉE 9 (APS 2020/001 ET APS 2020/044)	2026		Réception / Inauguration

**5. PEB**

Le projet se divise en deux unités PEB.

- Les bureaux existants et étendus : les nouvelles surfaces de déperdition (plancher, lucarne, velux, cloison) seront conformes aux normes en vigueur concernant la PEB. Le système de ventilation privilégié sera un système C
- L'entrepôt : non-repris dans la PEB  
Le [CoBrACE](#) art 2.2.1. précise une série de cas (que ce soit en construction neuve ou en rénovation) qui n'entrent pas dans le champ d'application de la réglementation travaux PEB  
Le [CoBrACE](#), partie travaux PEB, n'est pas d'application :  
➤ à partir de 2019 ce ne sont plus les locaux mais bien les unités PEB « Autre » destinées à des activités agricoles, **industrielles ou artisanales ou destinées à du dépôt, de l'entreposage**, lorsque ces unités PEB présentent une [faible demande en énergie](#), ce qui entre dans notre cas de figure.

**6. SÉCURITÉ INCENDIE — COMPARTIMENTAGE ET ÉVACUATIONS**

Le bâtiment sera compartimenté en deux compartiments distincts :

**Compartiment n°1** : Sous-sol + Rez-de-chaussée

- Surface totale : ± 1.700 m<sup>2</sup>
- Occupation maximale prévue : 5 personnes
- Type d'activité : Entreposage uniquement

Éléments d'évacuation :

- Sous-sol :
  - Une issue de secours directe vers l'extérieur (SS1.1) via un escalier indépendant.
  - Deux autres escaliers internes menant vers le RDC.
  - Distance maximale d'évacuation : 42 m.
- Rez-de-chaussée :



- Une issue de secours directe vers l'extérieur (SS1.2) distante d'environ 25m de la première pratiquée de l'intérieur et d'environ 15m de distance extérieure.
- Deux escaliers menant vers le sous-sol.
- (Des issues de secours supplémentaires sont envisageables à l'arrière, via la façade donnant sur un terrain vague.

Cette façade sera réhabilitée dans le cadre du Contrat de Quartier CRU5 (Heyvaert-Poincaré), qui prévoit la création d'une voirie publique.

→ Possibilité d'ajouter une sortie de secours supplémentaire.)

### Compartiment n°2 : 1er étage + bureaux sous combles

- Surface totale :  $\pm 1.150 \text{ m}^2$
- Occupation maximale estimée : < 50 personnes
- Type d'activité : Entreposage et bureaux

#### Éléments d'évacuation :

- 1er étage :
  - Une issue de secours (SS2.1) menant à l'extérieur via la cage d'escalier du volume des bureaux existants.
  - Distance maximale d'évacuation : 44 m.
  - Accès à l'étage supérieur (2e étage) par escalier.
- Bureaux sous combles :
  - Accès direct à l'air libre via une terrasse d'attente extérieure, sur la toiture existante (SS2.2).
  - Cette terrasse est au même niveau que les toitures voisines, permettant une évacuation vers le front de rue, en cas de nécessité (cf. plan d'implantation et photo ci-dessous).
  - (Comme pour le compartiment n°1, une issue de secours supplémentaire est envisageable via la façade arrière dans le cadre du projet CRU5).

