

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38568

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/07/2023

### 8. Dossier PU-38568 – NP-(mp)

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>DEMANDEUR</u>           | <b>Waterfront Development Company - Monsieur Thomas LECLUSE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>LIEU</u>                | <b>RUE DU BATEAU 3 - 7</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>OBJET</u>               | démolir un entrepôt et un bâtiment industriel et construire un immeuble de 40 logements (logement sociaux)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>ZONE AU PRAS</u>        | zones de forte mixité -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>ENQUETE PUBLIQUE</u>    | du 06/06/2023 au 05/07/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u> | - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m <sup>2</sup> , exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur<br>- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours<br>- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)<br>- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)<br>- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) |

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 Waterfront Development Company** représentée **par Monsieur Thomas LECLUSE** pour démolir un entrepôt et un bâtiment industriel et construire un immeuble de 40 logements (logement sociaux), **Rue du Bateau 3 - 7**

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité et en espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PAD Heyvaert approuvé par l'Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles Capitale le 07/10/2021 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Perspective Brussels;
- **SIAMU**

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 06/06/2023 au 05/07/2023 sur le territoire de la commune de Molenbeek-Saint-Jean et du 07/06/2023 au 06/07/2023 sur le territoire de la commune d'Anderlecht, pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 4.5.1 du Plan Particulier d'Affectation du sol : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- Application de la prescription particulière B1 du Plan d'Aménagement Directeur Heyvaert : rez-de-chaussée productifs ;
- Application de l'Art. 175/20 du COBAT : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B – enquête de 30 jours ;
- Application de l'Art 126§11 du COBAT : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
  - o Art. 4 du RRU : Profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - o Art. 6 du RRU : Toiture (hauteur) ;

Attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant la durée de l'enquête ;

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

- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur

Vu l'avis de Perspective Brussels du 10/01/2023 ;

Vu l'avis d'AccessandGo du 30/06/2023 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/05/2023 ;

#### Situation existante :

Considérant que le terrain concerné par la demande est situé dans un îlot formé par la rue du Bateau, la rue Heyvaert, la rue Ropsy Chaudron et le quai de l'Industrie ;

Que le terrain concerné par la demande est composé de 3 parcelles cadastrales et le site comporte un entrepôt, un bâtiment industriel et un terrain aménagé en parking ;

Que la typologie des bâtiments sur la rue du Bateau varie entre les immeubles de type "entrepôt" de hauteur Rez à R+1 / R+1.5 et des bâtiments de type "maisons mitoyennes de hauteur variant de Rez+1+T à R+4+T vers la rue Heyvaert ;

Que l'immeuble voisin de droite est de construction récente et présente un gabarit de Rez+3+toiture en retrait à R+7 à l'angle de la rue du Bateau et du quai de l'Industrie ;

Que l'immeuble voisin de gauche est un entrepôt de gabarit équivalant à rez+1,5 ;

Que les matériaux dominants des façades sont la brique, l'enduit, la pierre des soubassements et des panneaux composites et/ou tôles des entrepôts ;

Que les toitures dans la plupart des cas sont des toitures à deux versants pour les maisons et des toitures plates pour les bâtiments entrepôts / logistiques ;

#### Situation projetée :

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Démolir un immeuble et un bâtiment industriel ;
- Construire un immeuble de 3 étages et 1 étages en retrait sur rez-de-chaussée et construire des caves pour 40 appartements ;
- Aménager, au rez-de-chaussée, 2 studio mono-orientés, 2 appartements de 2 chambres, mono-orientés, 68 emplacements pour vélo et un passage vers le jardin commun ;
- Aménager, aux 1er, 2ème, 3ème, étages 4 studios-mono-orientés, 4 appartements 1 chambre mono-orientés, 1 app 2 chambres, 1 appartement 3 chambres ;
- Aménager, au 4ème étage, 2 appartements 2 chambres, 4 appartements 3 chambres ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que les étages dépassent de plus de 3m la profondeur du profil mitoyen de l'immeuble de gauche situé au n° 19 rue du bateau ; Que toutefois, cette dérogation se justifie par la faible profondeur de cet immeuble voisin ; Que la profondeur totale de 16m n'est pas excessive pour un immeuble à appartements et que cette profondeur correspond à la profondeur de l'immeuble voisin de droite ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que le projet dépasse de +/- 7,30 m la hauteur de l'immeuble voisin de gauche situé au n°19 rue du bateau au lieu de 3m ; Qu'il y aurait eu lieu de fournir une coupe transversale dans la rue, incluant les gabarits de part et d'autre de celle-ci, afin de juger de l'impact de la hauteur sur cette rue et d'un éventuel « effet canyon » qui nuirait à la qualité de l'espace public à cet endroit et engendrerait des ombres trop importantes vers les façades situées de l'autre côté ;

Considérant que le choix de prolonger la typologie de l'immeuble voisin de droite engendre un front bâti monotone et ne tenant pas compte du parcellaire du quartier ; Que bien qu'il y ait une variation entre des parcelles étroites et plus larges (celles occupées par les ateliers), la typologie proposée paraît hors échelle ; Qu'il y a lieu de mieux s'inspirer du parcellaire environnant dans le choix de la typologie de l'immeuble ;

Considérant que le projet se situe en liseré productif et actif (rue du Bateau) ; Que la non-application de la prescription B.1 (absence d'activités productives, d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et autres activités autorisées) est justifiée par le demandeur de projet par l'emprise au sol du projet ; Que celui-ci est décrit dans la note explicative comme comportant deux blocs séparés de moins de 200 m<sup>2</sup>, permettant ainsi d'écarter l'application de la prescription B1 en application de la prescription B.3. ; Que cependant, l'emprise au sol du projet désigne bien la projection verticale de l'ensemble de la construction, ce qui représente une surface de plus de 500 m<sup>2</sup> ; Que par ailleurs, le projet ne peut pas être présenté comme comportant deux bâtiments séparés ; Que le projet ne répond donc pas aux règles fixées par le PAD ; Que la monofonctionnalité du projet (40 logements) et l'absence de rez-de-chaussée actif ne participent pas aux objectifs de renouvellement des activités économiques et d'assurer la fonction sociale de quartier d'accueil mixte et convivial ; Considérant que la hauteur du rez-de-chaussée est trop faible (entre +/-3.10 et 3.40m) pour accueillir une activité économique ou un équipement ;

Considérant que le projet comporte un nombre important d'appartement mono-orientés, 28 sur 40 logements au total, ce qui ne relève pas d'un bon aménagement des lieux ; Que l'avis SIAMU est défavorable du fait de la présence d'appartement mono-orientés en façade arrière qui ne disposent pas d'une deuxième possibilité d'évacuation ; Que les appartements mono-orientés en façade avant ne dispose pas d'un espace extérieur privatif ;

Considérant que du fait de la présence de seulement 2 circulations verticales, à chaque étage, certains appartements ne sont accessibles que par de longues coursives extérieures qui nuisent à l'intimité des appartements, ce qui ne correspond pas un bon aménagement ;

Considérant que la mixité de type de logement n'est pas satisfaisante, que la proportion de petits logements est beaucoup trop importante par rapport à celle des grands logements (65% de petits logements type studio et 1ch. et 17,5% seulement de logements de 3 chambres et aucun de plus de 3 chambres) ; Que ce manque de mixité ne répond pas à la demande en grand logement, ne permet pas aux familles de pouvoir s'agrandir ou encore de disposer d'un bureau pour travailler à domicile ; Que les logements devraient disposer d'un espace extérieur privatif de dimension adaptée à la capacité des logements (prévoir l'encombrement du mobilier + un espace de jeu sur les terrasses) ;

Considérant qu'une convention AIS n'est pas une garantie à long terme donc il faut garantir le bon aménagement des lieux et non répondre aux impositions du futur gestionnaire temporaire ; Que pour garantir une mixité de type d'habitants dans le projet, imposer seulement 25% de logements à finalité sociale paraît suffisant (avec entrée séparative pour des questions de facilité de gestion) ;

Que tous les projets qui seront développés dans le périmètre du PAD devront présenter un minimum de 25% de logements à finalité sociale et qu'afin d'éviter un effet ghetto, il est préférable de garantir une mixité de type d'habitants au sein de chaque projet et de ce fait répartir cette mixité sur l'ensemble du périmètre du PAD ;

Considérant que le projet ne comporte aucun emplacement de stationnement pour voiture malgré la présence de 40 logements ;

Que ce déficit créera une pression importante en matière de stationnement en voirie ;

Que bien que le site soit bien desservi en transport en commun, cette absence totale d'emplacement de stationnement pour voiture n'est pas acceptable ;

Qu'un ratio de 0,7 ou 0,8 places de stationnement pour les logements classiques et 0,5 ou 0,6 pour les logements AIS serait acceptable et les places pourraient être mutualisées étant donné que le quartier va continuer à se développer et la surcharge en rue risque d'augmenter ;

Que le nombre d'emplacement vélo devrait également être augmenté pour aboutir à 1 stationnement vélos par oreiller et 1 emplacement cargo par logement familial ;

Considérant que l'aménagement du jardin doit être mieux étudié en tenant compte du fait qu'il doit permettre aux habitants de tisser des liens ;

Considérant que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être mieux étudiées ;

Considérant de ce qui précède que le projet ne correspond pas au bon aménagement des lieux .

DECIDE :

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

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas Pauwels  
(Authentication) Digitally signed by Nicolas Pauwels (Authentication)  
Date: 2023.07.12 11:23:15 +02'00'

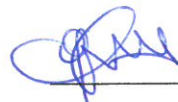
MONUMENTS ET SITES

 Nico  
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

 Charlene  
Dumoulin

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MOLENBEEK



ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT





DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas Pauwels  
(Authentication)  
Digitally signed by Nicolas Pauwels (Authentication)  
Date: 2023.07.12 11:23:15 +02'00'

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MOLENBEEK



ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Idalie Devriendt  
(Authentication)  
Signé numériquement par Idalie Devriendt (Authentication)  
DN : cn=Idalie Devriendt (Authentication), c=BE  
Date : 2023.07.12 14:06:54 +02'00'

