

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38506

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/09/2024

### 11. Dossier PU-38506 – NP/mp

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Commune de Molenbeek Saint Jean Monsieur Neals NIAT</b>
<u>LIEU</u>	<b>QUAI DE L'INDUSTRIE 5 - 5 B</b> Construire un immeuble de 4 étages et un équipement au rez-de-chaussée comprenant 6 logements aux étages
<u>OBJET</u>	<b>MODIF :</b> Construire un immeuble de 3 étages comprenant 3 logements et un équipement au rez-de-chaussée
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones de forte mixité - zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 04/06/2024 au 18/06/2024 – 1 courrier dont 1 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions - Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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 initiale introduite par la Commune de Molenbeek-Saint-Jean pour construire un immeuble de 4 étages comprenant 1 équipement au rez-de-chaussée et 6 logements aux étages, Quai de l'Industrie 5 - 5 B ;

Vu la demande de permis d'urbanisme modifiée introduite par la Commune de Molenbeek-Saint-Jean pour construire un immeuble de 3 étages comprenant 3 logements et un équipement au rez-de-chaussée ;

Attendu que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur Porte de Ninove, en cours d'instruction, approuvé en première lecture par le Gouvernement bruxellois le 12/01/2023 et ayant fait l'objet d'une enquête publique du 13/02/2023 au 30/05/2023 ;

Attendu que le bien est situé à proximité du plan d'aménagement directeur Heyvaert ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine Heyvaert – Pointcaré ; que la parcelle concernée par la demande fait l'objet de l'opération immobilière B1 ;

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

Attendu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité (MPP) du 07/06/2023 au 21/06/2023 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) ;
- Prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - 6 : toiture d'une construction mitoyenne ;

Considérant que la demande initiale a été 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) ;

Considérant que 7 courriers de remarques et de demandes d'être entendus ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que les remarques portent sur les éléments suivants :

- Le nombre de logements projetés indiqué sur l'affiche d'enquête n'est pas correct ;
- La note explicative mentionne l'existence d'un PPAS, ce qui est erroné ;
- Le statut des logements n'est pas précisé ;
- Il devrait être précisé de quel type d'équipement il s'agit ;
- Une étude d'ensoleillement aurait dû être fournie afin d'évaluer les conséquences sur le parc ;
- Les droits civils des propriétaires de la parcelle 950/02B située au n°3 quai de l'Industrie ne sont pas respectés ; La façade latérale implantée sur la limite mitoyenne de cette parcelle est ajourée et des balcons surplombent la parcelle voisine ;
- Les axonométries sont trompeuses car elles donnent l'impression que le nouveau bâtiment est plus bas que le bâtiment arrière ;

- Le dossier aurait dû comprendre une simulation graphique de la façade donnant sur le terrain situé au n° 3 quai de l'Industrie ;
- Les dérogations sont trop importantes ;
- Le projet ne permet pas un raccord harmonieux entre le quai de l'Industrie et la rue Heyvaert du fait qu'il n'est pas implanté contre le mur mitoyen ;
- Un arbre et de la végétation vont disparaître ;

Vu que lors de la commission de concertation du 27/06/2023, les représentants de la Direction de l'Urbanisme et de la Direction du Patrimoine Culturel d'Urban Brussels ont émis un avis défavorable et les représentants de la Commune se sont abstenus ;

Vu l'avis favorable du Collège des Bourgmestre et Échevins du 13/07/2023 ;

Vu la réception du courrier recommandé le 31/10/2023 envoyé par le demandeur et informant le fonctionnaire délégué de son intention d'introduire des plans modifiés en application de l'article 177/1 du Cobat ;

Attendu que la demande modifiée a été introduite le 06/03/2024 ;

Attendu que la demande modifiée a fait l'objet d'un accusé de réception de dossier incomplet le 29/03/2024 ;

Vu les compléments introduits le 11/04/2024 par le demandeur ;

Attendu que la demande modifiée a fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet le 13/05/2024 ;

Attendu que la demande modifiée vise à construire un immeuble de 3 étages comprenant 3 logements et un équipement au rez-de-chaussée ;

Attendu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité (MPP) du 04/06/2024 au 18/06/2024 sur le territoire de la commune de Molenbeek-Saint-Jean et du 22/08/2024 au 05/09/2024 sur le territoire de la Ville de Bruxelles pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) ;
- Prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - 6 : toiture d'une construction mitoyenne ;

Considérant que la demande modifiée a été 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) ;

Considérant qu'un courrier de remarque et de demande d'être entendus ont été introduit lors de l'enquête publique ;



Considérant que les remarques portent sur les éléments suivants :

**Dérogation sur la hauteur du toit** : Les propriétaires des parcelles voisines critiquent la hauteur excessive du toit du nouveau projet (1383 cm), qui dépasse largement la hauteur maximale autorisée (362 cm). Ils demandent que cette hauteur soit réduite à 1228 cm afin de s'aligner avec le bâtiment adjacent.

**Absence d'axonométrie** : Ils regrettent qu'aucune axonométrie (représentation graphique des volumes) n'ait été affichée, ce qui constitue une dérogation à l'article 6 6° du BWRO.

**Plans non disponibles en ligne** : Ils se plaignent également que les plans n'étaient pas accessibles sur le site dédié à la consultation publique des permis (openpermits.brussels), ce qui les empêche de consulter facilement les détails du projet.

Vu l'avis de l'asbl AccesAngGo du 8 juillet 2024 ; Qu'il est estimé, dans cet avis, que le projet n'est pas conforme au RRU, car le local poubelles n'est pas desservi par une aire de rotation de 150 cm, rendant ainsi son usage inaccessible à un habitant en fauteuil roulant ; que le couloir doit être élargi pour assurer l'accessibilité conformément aux normes en vigueur ;

#### **Situation existante :**

Considérant que le terrain est composé de 2 parcelles cadastrales (950A13 et 950B13) ; que la superficie du terrain est de 270m<sup>2</sup> ; que ce terrain est la propriété de la commune de Molenbeek ;

Qu'il s'agit d'un terrain d'angle au croisement de la rue Heyvaert et du quai de l'Industrie ;

Que le terrain fait face au parc de la porte de Ninove, de l'autre côté de la rue Heyvaert ;

Que l'immeuble voisin situé au n°16 rue Heyvaert est un immeuble d'habitation composé d'un rez-de-chaussée surmonté de deux étages et d'une toiture en pente (parcelle 950W9) ; Le projet s'implante contre le mur mitoyen de droite de ce bâtiment ;

Qu'à l'arrière de cet immeuble, en intérieur d'îlot et mitoyen avec le terrain concerné par la demande, est implanté un bâtiment de type entrepôt de gabarit rez-de-chaussée couvert par une toiture à double pente (parcelle 950L12) ; Le projet s'implante contre le mur mitoyen au rez-de-chaussée et les 3 étages sont implantés à une distance de 1,94m de la limite mitoyenne de cette parcelle voisine ;

Qu'au-delà de cet entrepôt, au sud, se trouve le bâtiment voisin suivant sur la parcelle 950P12, également en intérieur d'îlot et de gabarit : Rez + 2 ; Le pignon Sud-Ouest du projet est en vis-à-vis du pignon de cet immeuble voisin ; La distance entre les deux est d'environ 8,20m ;

Que la parcelle voisine située au n°3 quai de l'Industrie n'est pas bâtie à front de parcelle et qu'un bâtiment de gabarit rez-de-chaussée est implanté à l'arrière ; Ce bâtiment est occupé par un garage/entrepôt (parcelle 950/02B) ;

Qu'au-delà de cette parcelle voisine se trouve une zone non bâtie et partiellement plantée et verdurisée ;

#### **Situation projetée :**

Considérant que le projet concerne la construction d'un immeuble composé de deux volumes distincts en R+3, reliés par un socle commun et des terrasses sous forme de coursives ;

Considérant que le premier volume, de dimensions réduites, intègre les circulations verticales, incluant un escalier et un ascenseur, et est implanté contre le bâtiment mitoyen du numéro 16 de la rue Heyvaert ;

Considérant que le deuxième volume, occupant la partie plus large de la parcelle, abrite trois appartements de quatre chambres, avec un appartement par étage de 135m<sup>2</sup> chacun ; Le rez-de-chaussée est occupé par un équipement casco de 100 m<sup>2</sup> ;

Considérant que chaque appartement bénéficie d'une grande terrasse traversante ;

**Motivation :**

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que, du 1er au 3ème étage, la construction dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde, soit la construction située rue Heyvaert n°16, de +/-22,9m au lieu de 3m ;

Que le dépassement peut sembler important, mais il résulte de la configuration particulière de la parcelle ;

Qu'il s'agit en effet d'une parcelle d'angle ; qu'il est judicieux de construire cette parcelle le long de l'alignement, de manière à refermer le front bâti du côté de l'espace public et que tout projet qui s'implanterait le long de l'alignement engendrerait une pareille dérogation ;

Qu'en outre, la division du projet en deux corps de bâtisses laisse une zone peu construite entre les deux, ce qui permet de ne pas refermer complètement l'angle de l'îlot ;

Qu'en effet, cette zone intermédiaire entre les deux corps de bâtisses principaux est composée de terrasses, ce qui permet de laisser passer de la lumière naturelle vers l'angle de l'îlot ;

Que la partie du volume qui est en dérogation est en retrait de 1,9m par rapport à la limite mitoyenne avec les parcelles voisines, ce qui permet de diminuer l'impact du nouveau volume ;

Que la façade arrière du volume en dérogation est très peu ajourée ; qu'il n'y a qu'une fenêtre par étage et qu'il s'agit des fenêtres des cuisines ;

Que les vues depuis l'intérieur des appartements vers les parcelles voisines sont donc très limitées ;

Que les terrasses sont implantées en retrait de +/-2,4m par rapport à la limite mitoyenne du n°16 rue Heyvaert ;

Que la position de ces terrasses risque d'engendrer des nuisances sonores et des vues intrusives vers la façade arrière du n°16, et risque de décourager une éventuelle densification de la parcelle voisine ;

Qu'il y a lieu de prévoir une solution afin de garantir l'intimité et la quiétude des habitants du bâtiment voisin situé au n° 16 rue Heyvaert, par exemple par un système de claustra couplé à de la végétation ;



Qu'à condition de limiter les vues depuis les terrasses, la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est justifiée ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que l'immeuble projeté dépasse la hauteur de la toiture de l'immeuble voisin le plus haut situé au n°16 rue Heyvaert ; La hauteur maximale de l'immeuble projeté est de 13,83m et la hauteur de l'immeuble voisin est de 12,49m en partie basse et 16,18m au point le plus haut ;

Que le projet déroge également à cet article 6 du Titre I du RRU en ce que la toiture dépasse de plus de 3m la hauteur de l'immeuble voisin le plus bas situé à l'arrière, sur la parcelle 950L12, la hauteur de la toiture de l'immeuble projeté étant de 13,83m et celle de l'immeuble voisin de +/-3,62m ;

Que le bâtiment est scindé en deux corps principaux ; que celui qui est accolé au mur mitoyen du n°16 rue Heyvaert, qui est l'immeuble voisin de référence le plus haut, ne dépasse pas la hauteur de cet immeuble voisin ;

Que le corps de bâtisse principal est plus haut que cet immeuble voisin de maximum 1,34m ;

Que ce dépassement peut être considéré comme faible car il est atténué par le fait que cette partie d'immeuble n'est pas accolée au voisin situé au n°16 ;

Que par rapport à l'atelier voisin situé à l'arrière, le dépassement est beaucoup plus important ;

Que ce dépassement se justifie par le fait que cet atelier est implanté en intérieur d'îlot, ce qui justifie sa faible hauteur ;

Que le bâtiment projeté est implanté à l'alignement et que son gabarit (R+3) est tout à fait approprié pour le contexte urbanistique ; en effet, l'espace public à cet endroit, avec le parc de l'autre côté de la voirie, est très large ;

Que le gabarit proposé permet de compléter et matérialiser positivement le front bâti, ce qui aurait été moins réussi si le bâtiment avait été plus bas ;

Que par ailleurs, comme décrit plus haut, des mesures ont été prises pour atténuer l'impact du bâtiment sur l'intérieur d'îlot par la division du volume en deux parties distinctes, ce qui permet de ne pas refermer complètement l'îlot, de laisser la lumière et l'air passer dans l'angle de l'îlot ;

Que dans une même volonté d'atténuer l'impact du gabarit du nouvel immeuble, le corps principal, aux niveaux des étages, est en retrait de 1,9m par rapport à la limite mitoyenne arrière ;

Que la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU est justifiée pour les motifs qui précèdent ;

Considérant que du côté de la limite latérale est, la parcelle du n°3 quai de l'Industrie, contre laquelle le projet s'implante, n'est pas bâtie en partie avant, dans la zone contre laquelle le projet s'implante ;

Que le projet génère donc un mur pignon aveugle ; que ce mur pignon est couvert d'un matériau esthétique et pérenne (carrelage) ; que des bas-reliefs rappelant les baies animent le pignon ;

Considérant que les matériaux choisis pour les façades incluent un revêtement en carrelage mosaïque de teinte verte claire, avec des châssis en aluminium anodisé vert, et que les garde-corps des terrasses et baies ouvrantes seront également en aluminium anodisé vert ;

Considérant que les toitures plates des bâtiments seront des toitures végétales extensives, mais que l'épaisseur de substrat n'est pas précisée; que des panneaux solaires sont également prévus et ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que les toitures végétales semi intensives (10 à 30cm de substrat) sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'une citerne de 10.000L est prévue et complète la gestion de l'eau pluviale à la parcelle ;

Considérant que l'aménagement de la cour plantée prévoit des surfaces de circulation en béton désactivé antidérapant, intégrant des poches de verdure composées de fougères et autres plantes robustes, offrant ainsi un espace extérieur de qualité pour les résidents ;

Considérant que le projet garantit une accessibilité optimale, avec des circulations claires, sans obstacles, et un ascenseur accessible aux personnes à mobilité réduite desservant tous les étages ;

Considérant que les trois logements sont qualitatifs ; que chaque appartement bénéficie d'une grande terrasse traversante, reliant les espaces de vie au noyau de circulation et offrant une vue optimisée sur le parc de la Porte de Ninove ;

Considérant que le projet déroge à l'article 17 du Titre II du RRU en n'incluant pas un local vélo dédié, mais en prévoyant plutôt un espace de rangement pour vélos dans la cour ; cet espace étant mis à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble, ayant des dimensions compatibles avec la fonction prévue, en tenant compte du nombre de logements avec un minimum d'un emplacement par logement, et offrant un accès aisé depuis la voie publique ainsi que depuis les logements ; que la dérogation est donc justifiée ;

Considérant que l'aménagement devra intégrer au minimum 6 arceaux de type U renversés espacés d'un mètre et que ceux-ci seront couverts par la terrasse du logement supérieur ce qui permettra de protéger les vélos ;

Considérant que le projet déroge à l'article 18 du Titre II du RRU en n'incluant pas un local spécifique pour le rangement du matériel de nettoyage, mais prévoit suffisamment de place au rez-de-chaussée pour permettre cette fonction ; que la dérogation est donc justifiée ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre VIII RRU, qui exige un minimum d'un emplacement de parcage par logement ; cette dérogation est justifiée par le fait que le projet se situe en zone d'accessibilité B du RRU, bien desservie en transport en commun, et que la typologie particulière de cette parcelle d'angle triangulaire ne permet pas de prévoir des parkings ; que la dérogation est donc justifiée ;

Considérant que l'espace du rez-de-chaussée est affecté à un équipement selon la note explicative ; que le formulaire de demande est erroné car il mentionne un commerce ; que le formulaire doit être corrigé ; que l'équipement proposé devra répondre à l'intérêt collectif ciblé pour le quartier ;

Considérant que le projet propose une intégration architecturale harmonieuse, utilisant des matériaux de qualité et favorisant une utilisation optimale de la parcelle, tout en respectant les contraintes urbanistiques et en proposant des logements de qualité ;

Considérant qu'en l'absence de soubassement, esthétiquement, le bâtiment semble manquer d'assise ; Qu'il y a lieu de prévoir un soubassement ;

Considérant que l'affiche d'enquête publique aurait du être accompagnée d'un axonométrie ;

Considérant que le projet respecte les 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 :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/06/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Prévoir une solution au niveau des terrasses afin de garantir l'intimité et la quiétude des habitants du bâtiment voisin situé au n° 16 rue Heyvaert, par exemple par un système de claustra couplé à de la végétation ;
- Prévoir au minimum 6 arceaux vélos de type U renversés espacés d'un mètre ;
- Prévoir un soubassement ;
- Prévoir l'élargissement du couloir menant au local poubelles afin de permettre une aire de rotation de 150 cm, garantissant ainsi l'accessibilité aux habitants en fauteuil roulant, conformément aux normes du RRU ;

Le projet modifié devra être soumis à de nouveaux actes d'instruction ;

DELEGUES

SIGNATURES

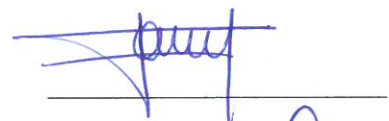
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

