

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38506

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/06/2023

10. Dossier PU-38506 – NP (mp)

<u>DEMANDEUR</u>	Commune de Molenbeek Saint Jean Monsieur Neals NIAT
<u>LIEU</u>	QUAI DE L'INDUSTRIE 5 - 5 B
<u>OBJET</u>	Construire un immeuble de 4 étages comprenant 1 équipement au rez-de-chaussée et 7 logements aux étages
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 07/06/2023 au 21/06/2023 – 7 courriers de remarques et demandes d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none">- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)- 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)- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 ;

Avis de la direction de l'urbanisme et de la direction du patrimoine culturel d'Urban :

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite **par la Commune de Molenbeek Saint-Jean représentée par Monsieur Neals NIAT** 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** ;

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 cour d'instruction, approuvé en première lecture par le Gouvernement bruxellois le 12/01/2023 et a été soumis à 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 ;

Considérant que la demande 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 est 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 demandes d'être entendu 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 ;
- Le 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 surplombes 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 ;

Situation existante :

Considérant que le terrain est composé de 2 parcelles cadastrales (950A13 et 950B13) ; 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 le terrain est entouré de plusieurs parcelles cadastrales, le long de la limite mitoyenne au Sud/Ouest du terrain se situe les parcelles 950W9 et 950L12 et le long des limites mitoyennes Est et au Sud/Est se trouve la parcelle 950/02B ;

Que l'immeuble voisin situé au n°16 rue Heyvaert est un immeuble d'habitation de gabarit Rez-de-chaussée surmonté de deux étages et d'une toiture en pente. A 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 ;

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

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

Projet :

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Construire un immeuble de gabarit rez-de-chaussée surmonté de 4 étages implantés en retrait de l'angle, à l'alignement du Quai de l'industrie et en mitoyenneté avec la parcelle en intérieur d'îlot cadastrée 950L12 et avec la parcelle située au n° 3 quai de l'Industrie, cadastrée 950/02B ;
- Réaliser les façades dont le parement est en béton architectonique coloré dans la masse (vert foncé) au rez-de-chaussée et en carrelage mosaïque (vert-clair) aux étages ;
- Placer des portes, portes fenêtres et fenêtres dont les châssis sont en aluminium anodisé ;
- Placer des grillages en acier laqué dans les ouvertures du mur de clôture séparant la voirie de la zone non bâtie ;
- Construire des balcons en saillie du 2ème au 4ème étage sur la façade a l'alignement et sur la façade en mitoyenneté avec l'immeuble situé au n°3 quai de l'Industrie et munis de balustrades en acier laqué ;
- Maintenir une zone non bâtie le long du mur mitoyen de la parcelle située au n°16 rue Heyvaert (zone de cour et jardin) servant de zone d'accès et d'entreposage des vélos à destination des logements ;
- Planter un arbre et aménager des zones en pleine terre ;
- Habiller le mur mitoyen par un crépis sur isolant vert foncé ;
- Prévoir les affectations suivantes :
 - o Un équipement au rez-de-chaussée de type casco et d'une surface totale de 131m² ;
 - o 1 logement des 5 chambres au 1^{er} étage ;

- 1 logement de 5 chambres au 2^{ème} étage ;
- 2 logements de 2 chambres au 3^{ème} étage ;
- 2 logements de 2 chambres au 4^{ème} étage ;
- Construire un ascenseur ;
- Aménager des panneaux solaires en toiture ;

Considérant que le projet déroge à l'article 3 du Titre I du RRU en ce que le bâtiment n'est pas implanté contre la limite mitoyenne de droite, c'est-à-dire contre le bâtiment situé au n°16 rue Heyvaert ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que, du 1^{er} au 4^{ème} étage, la construction dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde, soit la construction située rue Heyvaert n°16 de 24,23m au lieu de 3m ;

Considérant que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du RRU en ce que la façade avant dépasse la hauteur de la façade de l'immeuble voisin le plus haut situé au n°16 rue Heyvaert. La hauteur de la façade du projet est de 16,78m et la hauteur de la façade de cet immeuble voisin est de 12,6m ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que la toiture plate de l'immeuble projeté dépasse la hauteur de la toiture de l'immeuble voisin le plus haut situé au n°16 rue Heyvaert. La hauteur de l'immeuble projeté est de 16,78m et la hauteur de l'immeuble voisin est de 12,60m en partie basse et 16,18m au niveau du faîte ;

Que le projet déroge à l'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 16,78m et celle de l'immeuble de cet immeuble voisin de 3,62m ;

Considérant que la façade latérale Est est implantée sur la limite mitoyenne du terrain situé au n°3 quai de l'Industrie ;

Que cette façade comporte de nombreuses ouvertures donnant sur la parcelle voisine ;

Que des balcons sont également prévus aux étages et que ceux-ci surplombent cette parcelle voisine ;

Que la demande ne respecte donc pas les droits civils et de ce fait, la demande telle que présentée ne pourra donc pas faire l'objet d'une autorisation ;

Qu'afin de respecter les droits civils, le projet devra être revu en profondeur ;

Que cela aura un impact sur le gabarit, l'implantation et l'aménagement intérieur ; Qu'il n'est donc pas possible de se prononcer sur le projet tel que présenté ;

Considérant ce qui précède que le projet ne répond pas aux critères du bon aménagement de lieux.

DECIDE :

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

Abstention des membres représentant la commune de Molenbeek-Saint-Jean

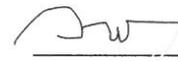
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas Pauwels (Signature) Digitally signed by Nicolas Pauwels (Signature)

MONUMENTS ET SITES

 Nico Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent

~~ADMINISTRATION COMMUNALE~~

~~Abstention~~

