

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

### 16. Dossier PU-38854 - np

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale - Citydev.brussels - Madame Ellen WELLENS</b>
<u>LIEU</u>	<b>CHAUSSÉE DE GAND 565</b>
<u>OBJET</u>	Rénover un immeuble de bureaux, démolir et reconstruire des bâtiments industriels avec maintien d'une partie des structures, construire un local vélo à l'alignement, réaménager la zone de recul et les emplacements de stationnement
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone de forte mixité - espace structurant - zone de cimetière
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) - Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale - Citydev.brussels, représentée par Madame Ellen WELLENS, pour rénover un immeuble de bureaux, démolir et reconstruire des bâtiments industriels avec maintien d'une partie des structures, construire un local vélo à l'alignement, réaménager la zone de recul et les emplacements de stationnement, **Chaussée de Gand 565** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 27/08/2024 au 10/09/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Considérant que 0 courrier(s) de remarques dont 0 demande(s) d'être entendu ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis du 14/08/2024 de l'asbl AccessAndGo dans lequel il est précisé que le projet est conforme aux exigences du RRU en matière d'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite ;

Vu l'avis favorable de Bruxelles Mobilité du 29/07/2024 ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 29/07/2024 ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

#### **Situation existante :**

Considérant que le site est situé à l'adresse Chaussée de Gand 565, 1080 Molenbeek-Saint-Jean, dans une zone de mixité dense, jouxtant le cimetière de Molenbeek-Saint-Jean à l'est et l'école secondaire Plurielle Karreveld à l'ouest ;

Considérant que le projet concerne six parcelles cadastrales dans la 6e division de Molenbeek-Saint-Jean, section D, numérotées 9f, 9l, 9m, 9n, 9p et 9r, pour une superficie totale de 5 980 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le site a déjà fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme, notamment en 2008 pour la rénovation d'un bâtiment industriel et en 2010 pour des modifications de façade du bâtiment de bureaux

Considérant que trois bâtiments principaux sont actuellement présents sur le site : un bâtiment de bureaux, un hall industriel et un entrepôt, avec des hauteurs libres sous structure de 7,86 m ;

Considérant que le site est actuellement occupé par des locataires tels que la société de blanchisserie industrielle Drinatex (en faillite), la Brasserie de la Senne et Manus, une société de réinsertion ;

Objet de la demande :

Considérant que le projet prévoit la rénovation légère d'un bâtiment de bureaux existant situé à l'avant du terrain, le long de la Chaussée de Gand, avec une superficie totale de 746 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet inclut la démolition et reconstruction de deux bâtiments industriels existants, à savoir un hall industriel et un entrepôt, afin de libérer l'espace nécessaire pour de nouvelles constructions ;

Considérant que le projet implique la construction d'un nouvel ensemble industriel, comprenant 8 ateliers de production, dont 3 seront spécifiquement destinés à des activités agroalimentaires ;

Considérant qu'il est prévu de construire un local à front de rue permettant le stationnement de 2 vélos cargos et 20 vélos classiques ; que ce local est d'un seul niveau et que les façades sont en briques ajourées de récupération ;

Considérant que le projet comprend également le réaménagement des abords du site, avec la création d'espaces de stationnement pour 16 places de voitures électriques, 8 places pour camionnettes de livraison, et 2 places pour motos ;

Considérant que la superficie de plancher totale du projet est de 4 476 m<sup>2</sup> ;

**Motivation :**

Considérant que les bâtiments industriels à démolir sont situés en intérieur d'îlot ; que la construction de nouveaux immeubles à la place des bâtiments démolis constitue donc une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU dès lors que ces nouveaux bâtiments sont implantés au-delà de la profondeur des immeubles voisins de référence ;

Que ces bâtiments sont implantés à l'endroit des anciens immeubles et n'impliquent pas d'augmentation de la surface bâtie ;

Que les reconstructions nécessitent la réhausse du mur mitoyen à l'ouest, jouxtant les maisons familiales et l'école secondaire Plurielle Karreveld, pour assurer une meilleure isolation phonique et visuelle ;

Que les rehausses du mur mitoyen sont de 64 à 79 cm, ce qui n'est pas de nature à nuire de manière significative à l'ensoleillement des parcelles voisines ; que le mur sera rehaussé au moyen des briques pleines, assurant à la fois une durabilité et une protection adéquate ;

Qu'au point haut des toitures, les rehausses sont peu significatives et sont de l'ordre de maximum 30 cm ;

Que les rehausses sont justifiées du fait de la nécessité de mettre les bâtiments aux normes actuelles tant en matière de technique, de durabilité et de fonctionnalité ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'un local vélo, celui-ci, avec une superficie de 52 m<sup>2</sup>, est d'un seul niveau ;

Que ce local vélo implique une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qu'il est implanté légèrement en retrait de l'alignement, contre la limite mitoyenne de droite ;

Que la parcelle voisine de droite est occupée par un car-wash ;

Que l'alignement des constructions situées à gauche ne suit pas un tracé linéaire et que le recul du local vélo correspond au recul de la construction voisine de droite (car-wash) ; que ce retrait n'est pas de nature à rompre la continuité de l'espace public ;

Que la dérogation à l'article 3 du titre I du RRU est donc justifiée ;

Considérant que des panneaux publicitaires sont aménagés dans le retrait, face au local vélo ;

Que pour garantir une meilleure intégration des panneaux publicitaires, il serait préférable de les ancrer à la façade du local vélo ;

Considérant que les façades des nouveaux bâtiments seront construites avec des matériaux durables et résistants, principalement des briques de parement pour garantir l'intégration dans le paysage urbain. Ces matériaux permettront également de respecter les exigences en matière d'isolation thermique et acoustique, tout en garantissant la longévité des constructions ;

Considérant que les toitures des nouveaux bâtiments seront réalisées en bac acier, offrant une haute résistance aux intempéries et aux contraintes structurelles. Cette solution permet de garantir une étanchéité optimale et est compatible avec l'installation potentielle de panneaux photovoltaïques pour une gestion énergétique plus durable à long terme ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales a été intégrée dans le projet, avec des systèmes de rétention et d'infiltration des eaux conformes aux normes environnementales de la Région de Bruxelles-Capitale. Cela permettra de réduire la pression sur les réseaux d'évacuation des eaux de pluie et de minimiser les risques d'inondation, tout en améliorant la durabilité environnementale du site ;

Considérant que le projet prévoit une gestion optimisée de la mobilité, avec des aménagements spécifiques pour les différents types de véhicules utilisés sur le site. Cela inclut 16 places de stationnement pour voitures électriques, 8 places pour camionnettes de livraison, ainsi que des espaces pour motos, vélos classiques et vélos cargos. Ces aménagements favorisent à la fois la mobilité douce et durable, tout en facilitant l'accès aux entreprises et les livraisons sans interférer avec les autres activités ;

Considérant que le projet vise à encourager les activités industrielles locales, notamment par la construction de 8 ateliers de production, dont 3 dédiés à des activités agroalimentaires, répondant ainsi à la demande croissante dans ce secteur. La modularité des espaces et la modernisation des installations permettront de soutenir les entreprises dans leur développement économique ;

Considérant que les livraisons et la logistique sur le site ont été pensées pour une circulation fluide, notamment avec des emplacements spécifiques pour les camionnettes et des zones de manœuvre adaptées, minimisant les interférences avec les autres flux de circulation et assurant une gestion efficace des entrées et sorties de marchandises ;

Considérant la diminution de la surface imperméable de 5 841 m<sup>2</sup> à 5 214 m<sup>2</sup>, l'imperméabilité de la parcelle passe à 94 % ;

Considérant l'amélioration de la gestion de l'eau via la récupération des eaux de toiture non végétalisée dans 4 citernes de 20 000 L chacune, qui seront connectées aux toilettes des ateliers ;

Considérant le placement de 1 092 m<sup>2</sup> de toiture végétale extensive sur la partie centrale des ateliers de production ;

Considérant que le trop-plein des toitures végétales sera infiltré dans les nouvelles bandes végétales de 60 cm de largeur le long du mur du cimetière ;

Considérant que des massifs drainants sont également prévus sous les places de parking et sous la voirie privée ;

Considérant la plantation de 6 arbres supplémentaires au niveau du parking ;

Considérant l'implantation de nichoirs et de différents gîtes pour la faune afin de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que la fermeture de la zone de déchargement pourrait être totalement fermée afin de limiter au maximum les nuisances sonores ;

Condition :

Vérifier le cône d'infiltration le long du mur du cimetière afin de ne pas le détériorer ;

Proposer un aménagement de la zone de déchargement camion afin de limiter les nuisances sonores.

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au 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 :

- Vérifier le cône d'infiltration le long du mur du cimetière afin de ne pas le détériorer ;
- Proposer un aménagement de la zone de déchargement camion afin de limiter les nuisances sonores ;
- Pour garantir une meilleure intégration des panneaux publicitaires, ancrer ceux-ci à la façade du local vélo.

DELEGUES

SIGNATURES

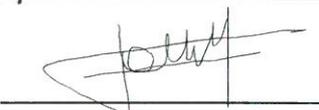
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  