

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/06/2024

8. Dossier PU-38510 – AH/mp

<u>DEMANDEUR</u>	PELLETIER DEVELOPMENT Monsieur Denis NOEL
<u>LIEU</u>	RUE HEYVAERT 40 - 52
<u>OBJET</u>	démolition d'un entrepôt et d'une maison, construction d'un ensemble de 4 bâtiments totalisant 45 logements (dont 20 publics), 12 appartements de co-living (82 chambres), un commerce de 486m ² , un équipement d'intérêt collectif de 108m ² et un niveau de sous-sol avec 35 emplacements (dont 6 PMR) et des locaux techniques et création d'une traversée publique
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones de forte mixité, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 21/05/2024 au 19/06/2024
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	7 courriers dont 5 demandes d'être entendu - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) - application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m ² , exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur - application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) - règlement sur les bâtisses (RB) - Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU - Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B - Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours - application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces de gros comprise entre 500 et 2500 m ²) - application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - 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 ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par **PELLETIER DEVELOPMENT représentée par Monsieur Denis NOEL** pour démolition d'un entrepôt et d'une maison, construction d'un ensemble de 4 bâtiments totalisant 45 logements (dont 20 publics), 12 appartements de co-living (82 chambres), un commerce de 486m², un équipement d'intérêt collectif de 108m² et un niveau de sous-sol avec 35 emplacements (dont 6 PMR) et des locaux techniques et création d'une traversée publique, **Rue Heyvaert 40 – 52** ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 27/03/2024 ;
Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à la démolition d'un entrepôt et d'une maison, la construction d'un ensemble de 4 bâtiments totalisant 45 logements (dont 20 publics), 12 appartements de coliving (82 chambres), un commerce de 486m², un équipement d'intérêt collectif de 108m² et un niveau de sous-sol avec 35 emplacements (dont 6 PMR) et des locaux techniques et création d'une traversée publique;

Attendu que la demande se situe dans le périmètre du PAD Heyvaert approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 07/10/2021 ;

Attendu que le projet s'inscrit dans le périmètre du CRU 5 « Heyvaert-Poincaré » modifié fin 2020 ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/05/2024 au 19/06/2024 pour les motifs suivants:

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc, comptant de 25 à 200 emplacements pour véhicules à moteur ;

- 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 4.2.3 du PRAS : plus de 200m² de commerce hors liséré de noyau commercial
- Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- Application de la prescription particulière 25.1 du PRAS : création de voirie ou d'itinéraire de transport en commun ;
- Application de l'article 188/7 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - 6 : toiture (hauteur et éléments techniques) ;
 - 11 : zones de recul ;
- Application de l'article 188/7 : dérogation à un PAD ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modifications visibles depuis les espaces publics ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 7 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- L'interaction entre le bâtiment C et le complexe du 35-37 de la rue de la Bougie, sa volumétrie écrasante et son impact visuel ;
- Les dérogations au RRU ;
- Le front bâti uniforme en contradiction avec l'esprit du PAD ;
- L'augmentation de la densité de population dans le quartier et l'augmentation du nombre de logements prévus par rapport à la première version, l'augmentation du nombre de petits logements et la diminution du nombre de grands logements ;
- Le nombre insuffisant d'emplacement de stationnement prévu dans le projet ;
- Le manque d'espaces communs dans le coliving, l'intégration d'un critère de genre ;
- La durée du chantier qui est trop importante, les accès possibles aux parcelles voisines suite à la démolition et le possible passage par leur parcelle privée ;
- Le type de commerce prévu et la mixité entre le commerce et l'activité productive ; les nuisances dues au commerce ;
- Le manque de surface dédiée à l'équipement par rapport aux besoins générés par le projet ;
- Le manque d'objectivisation des possibilités de réemploi des matériaux présents sur le site ;
- Les problématiques liées à la gestion des déchets et à la propreté des espaces publics ;
- La possibilité de fermer la rue la nuit ;
- La zone de livraison prévue en voirie ;
- Le coliving ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 17/06/2024 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 23/04/2024, que la demande ne nécessite pas une couverture radioélectrique ;

Vu l'avis d'Access&Go du 11/06/2024, que la demande est partiellement conforme aux exigences du RRU ;

Vu le rapport d'incidence sur la demande modifiée joint à la demande ;

Considérant que l'avis BMA n'est nécessaire que pour la complétude du dossier, qu'au vu de l'importance du projet il serait intéressant de refaire une demande d'avis ;

Situation du site :

Considérant que le projet s'implante dans le quartier Heyvaert, à côté du canal et à deux pas de la Porte de Ninove, qu'il s'agit d'un quartier en pleine transition dans un tissu bâti très dense mais décousu, aux affectations hétéroclites composé de zones industrielles et de quartiers résidentiels, en manque d'identité et de cohérence d'échelle, que cette transition est inscrite dans le volet stratégique du PAD Heyvaert ;

Considérant que le site de la demande est traversant dans un îlot composé des rues Heyvaert et Mégissiers, du Quai de l'Industrie, du parc de la Sennette jusqu'à la rue de la Bougie et des fonds de parcelles non construits de la rue Heyvaert ; qu'il se situe à cheval sur les communes de Molenbeek-Saint-Jean (côté Heyvaert) et d'Anderlecht (côté Bougie/Parc) ; que le terrain de 5 129m² est composé de 4 parcelles cadastrées Molenbeek-Saint-Jean, 3ème division, section B, n°950C12 et n°950w7 / Anderlecht, 4ème division, section B, n°150k32 and n°150w26 ;

Considérant que ce site est traversé de part en part par la future traversée publique cyclo-piétonne prévue par le PAD Heyvaert ; que cette traversée est obligatoire et rejoint le Parc de la Sennette au niveau de la rue de la Bougie ;

Considérant qu'actuellement le site est 100% minéralisé et occupé par une maison et plusieurs entrepôts exploités par la société de vente de voitures d'occasion Facar Export ; que ces entrepôts sont composés essentiellement de hangars en structure métallique de facture récente et de quelques constructions plus anciennes ;

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans le centre ancien de Molenbeek-Saint-Jean (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 17, Molenbeek-Saint-Jean, sites 1-4) – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), zone d'extension du site archéologique « Centre ancien - château, chapelle, ferme, brasserie » ;

Historique :

Attendu que le projet a été présenté 2 fois en réunion de projet, le 30/06/21 et le 17/11/21 ; que les conclusions de la dernière réunion de projet étaient les suivantes : certains aspects du projet doivent être retravaillés ; tout d'abord, il est demandé que la typologie du bâti soit davantage en relation avec le parc de la Sennette ; une ouverture vers ce dernier doit également être prévue ; qu'en ce qui concerne les gabarits, il semble judicieux de prévoir des jeux dans l'alignement du côté de la traversée ; la hauteur du bâtiment de R+5 du côté de la traversée doit être légèrement revue à la baisse ; que du côté de l'îlot sud, il est suggéré de mettre l'espace vert en relation avec la traversée ; que pour ce qui est du coliving, la dimension de collectivité doit être améliorée et il a lieu de limiter le nombre d'espaces privatifs au sein de chacune unité de coliving ; qu'enfin, il est suggéré de dédier davantage d'espace aux activités productives et de préciser quelles seront ces dernières ;

Attendu qu'une visite du site a eu lieu le 31/01/2022 avec les différentes instances (Perspective, BE, Urban, commune d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean) ;

Considérant que le projet initial a obtenu un avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation lors de sa séance du 30/05/2023, que les conditions étaient les suivantes :

Revoir la traversée :

- Revoir l'aménagement de manière à ce que celle-ci soit complètement accessible au public (sans espaces privatif ou privatisé) du moins visuellement tout en assurant le minimum d'intimité pour les logements du rez-de-chaussée ;
- Revoir le cheminement pour qu'il soit direct et continu et l'élargir à 2m ;
- S'inspirer des aménagements du parc de la Sennette et de son mobilier afin d'y amener une cohérence avec le développement du parc (mobilier, revêtement en pavé de grès avec une bonne planéité et une bonne mise en œuvre, lampadaires, ...);
- Placer les arceaux vélos à l'entrée de la traversée ;
- Prévoir des poubelles ;
- Assurer une bonne visibilité et choisir les espèces à planter en cohérence avec celle du parc et en assurant leur pérennité ;
- Faire valider le plan d'alignement par le Conseil communal d'Anderlecht ;
- Conserver l'espace résiduel entre le bâtiment D et la maison rue Heyvaert 56-58 en espace privatif ;
- Prévoir une clôture provisoire de 3,2m le long du parc ;
- Supprimer les zones de pavé enherbées ;

Revoir l'implantation, les gabarits et les façades :

- Augmenter les variations d'alignement notamment en augmentant le retrait du bâtiment B sans augmenter sa profondeur, et en augmentant sa longueur d'une travée du bâtiment C ;
- Réduire le gabarit du bâtiment C à un R+2 le long du parc ;
- Traiter les pignons créés dans le projet entre les bâtiments A, B et C soit avec des ouvertures soit avec des terrasses ;
- Intégrer les techniques dans la toiture et se conformer à l'article 6 du Titre I du RRU ;
- Supprimer les garde-corps des toitures sauf au niveau du rooftop ;
- Verdurer l'ensemble des toitures non accessibles ;
- Protéger le bas des vitrines le long de la traversée et prévoir des volets ajourés dans le projet;
- Supprimer la fresque sur le pignon côté parc dans la demande ;
- Prévoir un bardage non salissant sur le mitoyen du n°52 et demander l'accord du voisin pour cette intervention ;

- Fournir une coupe du contexte plus large (allant des deux côtés de la rue Heyvaert et de la rue de la Bougie) ;
 - Revoir l'aménagement des rez-de-chaussée :
 - Prévoir minimum 5m de hauteur sous plafond au rez-de-chaussée du bâtiment A ;
 - Supprimer les logements et prévoir de l'équipement au rez-de-chaussée de l'immeuble D en contact avec le parc et la traversée ;
 - Prévoir un chemin direct depuis la traversée vers le bâtiment D et 2 entrées séparées pour piétons et vélos ;
 - Supprimer l'équipement au rez-de-chaussée du bâtiment A et n'y prévoir que du commerce ou des activités productives ;
 - Supprimer les chambres côté parc au rez-de-chaussée du bâtiment C, les remplacer par des espaces communs traversants si possible et prévoir les accès aux circulations verticales du bâtiment via un hall d'entrée accessible via la traversée ;
 - Améliorer la convivialité des espaces communs ;
 - Retravailler l'ensemble des rez-de-chaussée pour ne pas renvoyer le problème de l'intimité des logements sur la traversée ou le parc ;
 - Prévoir le local vélo du bâtiment B de l'autre côté du porche afin d'augmenter les superficies de commerce ;
 - Prévoir un soubassement de protection au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment A ;
 - Inverser les matériaux de façade des bâtiments A et C de manière à avoir de la brique claire sur le bâtiment A et de la brique rouge sur le bâtiment C ;
 - Revoir l'aménagement des logements :
 - Revoir l'aménagement des co-living afin de répondre à un bon aménagement des lieux et meubler l'ensemble des plans ;
 - Revoir la disposition des logements dans le bâtiment D afin que ceux-ci répondent à un bon aménagement des lieux ;
 - Prévoir un local poubelles de grande taille pour les bâtiments A et B à proximité de la rampe comprenant une double porte et des conteneurs de grande contenance (660L) ;
 - Revoir l'aménagement du trottoir/voirie :
 - Réduire le nombre de potelets ;
 - Implanter les bornes côté Heyvaert dans la prolongation de l'alignement des façades du n°54 et du bâtiment A ;
 - Elargir le trottoir sur l'entièreté de la largeur de la traversée ;
 - Prévoir un passage pour piéton et une bordure de trottoir biseauté à cet endroit ;
 - Prévoir une armoire enterrée ;
 - Préciser les plans en ce qui concerne les aménagements de voirie ;
 - Revoir le système de livraison en accord avec la commune de Molenbeek et conformément au RRU ;
- Fournir une note détaillant le respect des prescriptions règlementaires du PAD ;
- Mettre en œuvre le zéro-rejet d'eau pluviale à l'égout, et revoir la gestion intégrée des eaux de pluie avec le facilitateur eau et récupérer l'eau pluviale pour son utilisation dans le parc ;
- Mettre en œuvre le complexe revêtement drainant + structure stockante au niveau des voiries d'accès et des parkings ;
- Augmenter au maximum le nombre d'emplacements de stationnement sans augmenter le volume en sous-sol ;

- Prévoir des emplacements vélos couverts et sécurisés pour le commerce et l'équipement;
- Prévoir un monte-charge vélo de plus grande capacité et ce tout en permettant un accès aisé et sécurisé au parking vélos via la rampe voiture ;
- Prévoir le remplacement des 58 emplacements vélos en surélévation alternée par un dispositif de U inversés espacés de 1 mètre ;
- Se conformer au RCU d'Anderlecht ;
- Fournir le tableau du cadre VII du formulaire de demande de permis pour chaque bâtiment ;
- Respecter l'avis du SIAMU du 06/04/2023 ;
- Respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du 11/04/2023 ;
- Permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels);

Considérant que la demande (01/PFD/1847351) de permis pour cette partie du Parc de la Sennette demandée par Bruxelles Environnement a été délivrée le 28/09/2023 par le Fonctionnaire délégué;

Projet :

Gabarit et implantation :

Considérant que le projet a pour objet la démolition de l'ensemble des constructions présentes sur la parcelle, et la construction en lieu et place d'un ensemble mixte composé de 4 bâtiments et de deux sous-sols (dont un sous-sol s'étendant sous 3 bâtiments) :

- Bâtiment A, d'un gabarit R+4 comprenant 20 appartements destinés à devenir des logements publics ainsi qu'une surface commerciale de 486 m² ;
- Bâtiment B, d'un gabarit de R+3 comprenant 9 appartements ;
- Bâtiment C, d'un gabarit de R+2+étage en retrait à R+5 comprenant 12 appartements destinés à être occupés par un coliving totalisant 82 chambres, des espaces semi-communs et des espaces communs à tous les occupants du coliving ;
- Bâtiment D, d'un gabarit de R+4 (dernier étage en retrait) comprenant 16 appartements ;

Considérant qu'un parking en sous-sol comprenant 35 emplacements voiture, des locaux techniques, et un local vélo est prévu sous les bâtiments A, B et C et un sous-sol d'emprise limité sous le Bâtiment D (caves et locaux techniques) ; que l'emprise du sous-sol a été réduite pour la partie située sous le bâtiment D ;

Considérant que le projet prévoit également la création et l'aménagement de la nouvelle traversée publique prévue par le PAD ; que celle-ci sera détaillée dans la partie espaces extérieurs du présent avis ; que se faisant, le projet recrée artificiellement deux îlots de taille plus modeste mais qu'il s'agit d'une volonté du PAD ;

Considérant qu'au vu de la démolition de la maison du n°52 de la rue Heyvaert, le pignon mitoyen du n°56 sera visible ; qu'afin de lui donner une finition esthétique et puisqu'aucun des nouveaux bâtiments ne s'implante contre ce mitoyen, il sera épinglé et recouvert d'un enduit sur isolant ; que vu l'orientation nord et la proximité avec une végétation dense, il avait été demandé d'un bardage non salissant mais que cette condition n'a pas été respectée, que la justification d'un bardage métallique qui est sensible aux coups et griffe ne tient pas, que d'autres bardage existent et

permettent de limiter les impacts ; qu'il y a lieu de préciser si le demandeur est bien propriétaire du mur, ou a l'autorisation d'intervenir dessus ;

Considérant qu'afin de respecter les principes du PAD, le projet implante les nouvelles constructions sur un nouvel alignement discontinu le long de la traversée tandis que le bâtiment A est implanté à l'alignement côté rue Heyvaert et que le bâtiment C est implanté à 12m de la limite de la parcelle et à 6 m par rapport à l'alignement des bâtiments de fond de parcelle de la rue Heyvaert afin de permettre le développement du Parc de la Sennette encore à développer sur ce tronçon qui rejoint le parc de la Porte de Ninove ; que le bâtiment B est reculé de 3 m par rapport à l'alignement des bâtiments A et C ; que la typologie doit être différente de celle d'un alignement en voirie afin de marquer la spécificité du lieu ;

Considérant que si la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment A doit être augmentée, le volume en toiture serait également rehaussé et que cela pourrait augmenter l'impact sur le voisin ; que dans ce cas un volume en toiture devrait probablement être supprimé pour ne pas augmenter les dérogations par rapport au voisin, que par contre pour la partie d'immeuble sur le coin, une rehausse légère serait acceptable en ce qu'elle marquerait l'entrée de la traversée et qu'elle n'a pas d'impact sur le voisin ;

Considérant que le recul du bâtiment C a été augmenté de 2 à 3 m, que cela permet d'accentuer le séquençage le long de la traversée ; que par contre cela a aussi pour conséquence d'augmenter les deux murs « pignons » entre les bâtiments A et B et entre B et C ; qu'il avait été demandé de traiter ces pignons avec des ouvertures ou des terrasses, que la demande modifiée ne répond pas à cette condition pour le bâtiment C ; que des ouvertures ont été ajoutées dans le pignon du bâtiment A afin de permettre une double vue sur la traversée ; que s'il est nécessaire d'éviter la proximité entre des fenêtres dans le pignon du bâtiment C et les terrasses du bâtiment B, il est possible de prévoir un vitrage sablé ou martelé, une fresque ou une végétalisation ;

Considérant que le bâtiment C s'implante par contre sur la limite mitoyenne du côté de la parcelle du n°36 de la rue Heyvaert ; que le bâtiment D s'implante également en mitoyenneté du côté de la parcelle du n°64 de la rue Heyvaert et reprend le même recul que le bâtiment C du côté du parc ;

Considérant que les immeubles du n°37 de la rue de la Bougie ont un accès qui se trouve en contrebas par rapport au niveau de la parcelle concernée par la demande ; qu'il s'agit de maison de gabarit bas de R+1+T ;

Considérant que les gabarits proposés pour le bâtiment C vont du R+2+ étage en retrait au R+5, qu'il s'agit d'un jeu de volumétrie qui est induit par le PAD lorsqu'il s'agit de constructions le long d'une traversée ; que chaque immeuble a un langage architectural différent afin de marquer les différentes affectations ; qu'afin d'alléger le volume du R+5 des terrasses ont été placées en coin, qu'il est regrettable que le couronnement de façade revienne au-dessus de la terrasse du dernier étage car il alourdit ce geste ;

Considérant qu'il a toujours été demandé de minimiser l'impact du bâtiment C le long du parc par rapport aux maisons en contrebas, que le demandeur a prévu un recul de 2,5 m du dernier étage, que cela permet de le rendre très peu perceptible depuis le parc le long du bâtiment ou depuis les étages des maisons en contrebas et imperceptible depuis la partie extérieure privative en contrebas ; Que cet étage est également en retrait d'1,4 m en façade arrière afin d'améliorer l'éclairage de l'intérieur d'îlot, de 6,3 m par rapport à la façade donnant sur la traversée et de 3,4 m par rapport au mitoyen ;

Considérant que la demande ne prévoit plus de fresque sur le pignon aveugle de la partie R+5 donnant vers le parc ; que ce mur est pourvu de fenêtres permettant un éclairage naturel des halls ;

Considérant qu'un escalier de secours a été ajouté en façade arrière du bâtiment C le long du mitoyen, que celui-ci relie le rez-de-chaussée au 2^e étage, que la profondeur totale du bâtiment, escalier compris, dépasse les 15 m de profondeur autorisés par le PAD ;

Considérant que le bâtiment A est prévu en brique de teinte gris claire , châssis en aluminium terracotta et garde-corps métalliques teinte terracotta ; que ce bâtiment a un travail de verticalité en façade, que son architecture plus monolithique marque l'entrée de la traversée et que le jeu de volume complété par une pergola en structure légère permet d'adoucir le lien avec le bâtiment mitoyen ; qu'un soubassement en pierre bleue sur une hauteur de 50 cm est prévu pour les vitrines du rez-de-chaussée

Considérant que le bâtiment B est prévu en revêtement de béton architectonique de teinte claire, les murs des terrasses en bardage bois de teinte claire des châssis en aluminium gris clair, des garde-corps métalliques de teinte gris clair et des brise-vue en bois clair et une grille métallique de teinte gris chaud au niveau du local vélo du rez-de-chaussée ; que ce bâtiment travaille l'horizontalité et permet, grâce au porche, d'assurer une percée visuelle vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'une percée visuelle entre le par cet l'intérieur d'îlot serait également souhaitable, que cela peut se faire via la communication d'espaces commun, que ceci permettrait également un accès plus rapide des habitants du coliving vers leur local vélo ;

Considérant que le bâtiment C est prévu en brique de récupération de teinte terracotta avec des bandeaux en béton de teinte terracotta, des châssis en aluminium de teinte terracotta, des garde-corps métalliques de même teinte que les châssis ;

Considérant que le bâtiment D a les mêmes matériaux et mêmes teintes que le bâtiment C, des châssis en aluminium de teinte gris chaud foncé mais qu'il est pourvu de grilles métalliques de teinte gris chaud au niveau du local vélo ;

Considérant que la rue Heyvaert présente un tissu néo-classique avec majoritairement de l'enduit clair alors que le tissu urbain côté Bougie est plus industriel ; que les revêtements en brique rouge et en brique clair des bâtiments A et C ont été inversés, que désormais ils s'intègrent mieux dans le contexte bâti environnant et répondent au contexte local ; que les terrasses situées principalement dans les angles des bâtiments permettent d'alléger les volumes et des vues plus larges ;

Affectation :

Considérant que le projet prévoit donc dans l'ensemble : 20 logements publics, 25 logements « classiques », 82 chambres réparties en 12 appartements de coliving, un commerce de 486m² et un espace pour équipement d'intérêt collectif de 108m² ;

Considérant que la proportion de logements sociaux a été augmentée en nombre alors que la proportion de logement « classiques » et coliving a été réduite, que les superficies dédiées à l'équipement ont également diminuer ; que le projet reste mixte ;

Considérant que le PAD impose 25% minimum de logements publics, que le demandeur prévoit ceux-ci dans le bâtiment A ; que les typologies proposées sont variables mais que la proportion de grand logement a été réduite au profit des petites unités, que le demandeur explique en séance que

l'augmentation de 16 à 20 unités et la modification de la proportion de type est dû au fait que le cahier des charges de la SLRB n'est plus suivi ;

Que la demande prévoyait plus de 30% de logements 3 chambres et plus sur l'ensemble du projet (hors coliving), que ce nombre a été réduit à 9% ce qui ne permet pas une mixité de typologie par bâtiment d'autant que les logements de moins de 60 m² représentent plus de 20% (31% de logements 1 chambre de plus de 60 m²) ce qui est inenvisageable ; qu'il y a lieu de revoir le projet afin d'augmenter à 20% minimum les grands logements ;

Considérant que certains logements ne répondent pas à un bon aménagement des lieux, syndrome d'une densification élevée du site, par exemple les appartements du bâtiment D orientés côté jardin ou traversant et qui sont entourés de murs mitoyens assez hauts (15 et 11m environs) souffrent d'un manque de luminosité du au contexte ou au double recul (retrait + loggia) ou l'augmentation du nombre de logements mono-orientés dans le bâtiment A ; que les documents modifiés n'ont pas tenu compte de cette remarque ; que le logement du rez-de-chaussée est particulièrement problématique en terme d'ensoleillement ;

Que le bâtiment C abrite un coliving de 82 chambres, de minimum 18m² avec salle de douche privative (14 m² minimum pour la superficie hors sdd), réparties en 10 appartements de 7 chambres chacun et 2 appartements de 6 chambres, que chaque appartement possède des espaces communs et un espace extérieur ; que ces espaces sont conformes aux recommandations communales de la commune d'Anderlecht ;

Considérant que pour le logement partagé de type coliving, le glossaire du PRAS précise qu'un « logement » est entendu comme un ensemble de locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes ; que le glossaire du formulaire de demande de permis d'urbanisme précise la définition du glossaire du PRAS par en ce qu'un logement est « un ensemble de locaux destinés à l'habitation, réunissant les fonctions de sommeil, de séjour, de préparation et de prise des repas et d'hygiène et non interrompue par les éventuelles parties communes de l'immeuble » et qu'une entité d'habitation partagée est « un logement destiné à l'habitation de plusieurs ménages » ; que, par conséquent, chacune des 12 entités est à considérer comme un seul logement de grande taille ou un logement partagé/collectif comprenant 6/7 chambres et non 82 entités séparées de logement collectif, que la demande le précise au cadre VI du formulaire Annexe I par le demandeur ; que, de plus, aucune chambre ne peut se désolidariser de ses espaces partagés sans perdre la qualité de logement au sens du code bruxellois du logement (Art.2§1^{er}.25°) ; que, de facto, les chambres d'une même entité de logement partagé/collectif ne peuvent être vendues à des propriétaires individuels sans qu'ils ne soient copropriétaires des espaces partagés de ce même logement ;

Considérant que le projet intègre des services communs à l'ensemble des habitants des colivings, que ces services comprennent un espace de coworking, de fitness et de rencontre au rez-de-chaussée, et une buanderie, des locaux techniques et rangement en sous-sol ; que le demandeur a conçu le bâtiment afin que celui-ci soit reconvertible en logements « classiques » sans transformations lourdes ;

Considérant que la demande a placé les locaux communs en contact avec le parc, un hall d'entrée plus généreux et lumineux, que les circulations ont été simplifiées pour faciliter la lecture des espaces, que les aménagements ont été revus pour répondre à un bon aménagement des lieux et que la typologie des chambres a évolué ; que la demande présente des plans meublés ;

Considérant que la demande a retravaillé le plan du rez-de-chaussée afin de limiter le nombre de chambres donnant sur le parc de la Sennette, qu'il n'y a plus que 4 chambres côté parc, que celles-ci seront équipées de fenêtres ne s'ouvrant qu'en oscillo-battant et pourvues de vitrage anti-effraction avec volet enroulant afin de répondre aux exigences de BE; que s'agissant d'une situation limitée au maximum et que les moyens mis en place sont raisonnables et permettent tout de même une intimité suffisante dans ces chambres, que cet aménagement est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également 5 chambres au rez-de-chaussée côté traversée, que celles-ci bénéficient d'une zone de recul de 9 m environs dont l'aménagement est prévu dans la présente demande ce qui permet également de leur assurer une privacité suffisante ;

Considérant que le coliving peut être source de nuisances que le demandeur ne fournit pas d'explications quant à son fonctionnement et aux mesures prises afin de limiter les possibles nuisances ; que le gérant de la structure est déjà connu, que le demandeur pourrait donc fournir plus d'explications à ce sujet ;

Considérant qu'afin d'ancrer ce type de structure dans le contexte du quartier et d'augmenter la cohésion sociale, il pourrait être intéressant de prévoir une mutualisation de certains espaces communs avec les habitants du quartier ou de l'ensemble des logements du projet ; que la disposition présentée dans la version modifiée du projet permettrait un accès direct via le parc dans le futur et avec l'accord de BE ;

Considérant que la mixité de fonction prévue est positive pour le développement du quartier ; que cependant la demande ne prévoit pas d'activités productives alors qu'elle est en liséré productif au PAD, qu'il est regrettable de réduire la superficie d'activités économiques si drastiquement par rapport à la situation actuelle ;

Considérant que la superficie de commerce a été réduite légèrement alors que la commission de concertation demandait de l'augmenter, qu'elle reste conforme au PAD qui limite la superficie de commerce à 500 m² par projet ; que la hauteur sous plafond des rez-de-chaussée est de 4,5 m dalle comprise sur la partie avant mais de 4,8 m sous dalle dans la partie arrière, que cette hauteur est suffisante pour un commerce;

Considérant qu'il avait été proposé de déplacer le local vélo au rez-de-chaussée du bâtiment B de l'autre côté du porche afin d'augmenter les superficies des activités économiques, de mettre en évidence ces activités voulues par le liséré productif du PAD et d'assurer leur viabilité ; que cela dépassait les seuils de base prévus par le PAD, que ce dépassement est possible mais seulement sous certaines conditions ; que pour augmenter les superficies d'activités économiques (commerce, activités productives, équipement, SIE, logistique urbaine durable) au rez-de-chaussée du bâtiment A permettrait de ne pas dépasser les seuils, que pour ce faire il est nécessaire de déplacer un ou plusieurs locaux vélo ;

Considérant que le porche d'accès vers le jardin de fraîcheur permet une perméabilité visuelle vers l'intérieur d'îlot ce qui est positif, que celle-ci n'existe que depuis la traversée et pas depuis le parc ;

Considérant que l'équipement d'intérêt collectif a été déplacé au rez-de-chaussée du bâtiment D, le long de la traversée et en lien direct avec le parc de la Sennette, que cette implantation est favorable en terme d'accessibilité, d'inclusivité, de contrôle social et d'animation de l'espace public ; que sa surface a cependant été réduite à 108 m² alors qu'il avait déjà été pointé la nécessité d'une plus grande surface d'équipement dans la version précédente dans un quartier en déficit ; qu'il n'occupe

qu'une partie du rez-de-chaussée, ce qui ne répond pas aux conditions de la dernière commission de concertation ;

Accès et techniques :

Considérant que les accès aux logements se font par la rue Heyvaert pour le bâtiment A, que les bâtiments B, C et D sont accessibles directement depuis la traversée ;

Considérant que l'accès au bâtiment D a été revu et simplifié pour répondre aux remarques de la précédente commission de concertation, que celui-ci est beaucoup plus qualitatif ;

Considérant que l'accès à l'équipement se fait également directement depuis la traversée, au niveau de la placette côté parc ;

Considérant que les commerces sont accessibles via la rue Heyvaert ou via la traversée ;

Considérant que le statut de la traversée y permet un adressage, qu'il convient de veiller ce que les boîtes aux lettres soient conformes aux règles d'usage de Bpost et qu'il y a lieu de prévoir les boîtes aux lettres dans les bâtiments, de sorte à dégager la traversée ;

Considérant que pour le bâtiment C, il convient de ne prévoir qu'une seule boîte aux lettres par entité de logement accessible depuis l'extérieur – le courrier entrant devra être géré par chaque sous-entité;

Considérant que le sous-sol commun aux bâtiments A, B et C et le sous-sol du bâtiment D comprennent également les locaux techniques communs, les locaux poubelles (par bâtiment) et les caves des appartements ;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des déchets des logements, le projet prévoit 4 locaux poubelles, donc 1 par bâtiment, dont 2 se trouvent au sous-sol du bâtiment A accessible via le parking, 1 au sous-sol du bâtiment C et 1 au sous-sol du bâtiment D ;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des déchets des commerces, les superficies commerciales et d'équipement étant mises à disposition CASCO, l'aménagement de ces espaces devra comprendre les locaux poubelles nécessaires ; que la collecte des déchets provenant des commerces s'organise indépendamment de celle des déchets ménagers triés ;

Considérant que le trottoir où seront rassemblés les conteneurs se trouve sur le territoire de la Commune de Molenbeek, que l'encombrement généré par les conteneurs de tri sur le trottoir peut impacter l'ensemble du projet et notamment le bon usage de la traversée ; que de plus, vu les vitrines de commerce au rez-de-chaussée du bâtiment A, la mise en attente des conteneurs de tri risque de créer des conflits avec le ou les commerçants et le cas échéant entraîner le déplacement de ceux-ci devant l'entrée de la traversée ;

Considérant que le projet prévoit des bornes rétractables en bordure de la rue Heyvaert ; que des places de stationnement sont prévues le long du bâtiment A ; que la rue Heyvaert est à sens unique et ne permet pas le contournement des véhicules de collecte ; que, par conséquent, la collecte des déchets lors des tournées normales est à proscrire sauf si une zone de livraison devant le bâtiment A peut aider;

Considérant que les installations techniques sur les toitures des bâtiments A et C ont été intégrées dans le volume, que seuls les bâtiment B et D accueillent encore des installations techniques ; qu'il y a lieu de respecter les recommandations émises par l'acousticien (installations techniques

silencieuses, écrans acoustiques, des silencieux pour les groupes de ventilation, limiter les vitesses d'air, support antivibratoires) ;

Espace extérieur :

Considérant que le projet prévoit plusieurs espaces extérieurs ; qu'il s'agit d'une part de la traversée imposée par le PAD, du jardin de fraîcheur qui occupe l'intérieur d'îlot entre les bâtiments A, B, C et le n°36 de la rue Heyvaert, et d'autre part d'une partie de la toiture du bâtiment C ;

Traversée :

Considérant que la traversée doit être de 6m de part et d'autre de la flèche dessinée par le PAD ; que la traversée prévue a une largeur moyenne de 20m ; que la distance de 6m de part et d'autre de la flèche est respectée ; que ces espaces doivent être accessibles au public ;

Considérant que les variations d'alignement le long de la traversée ainsi que les variations de hauteur doivent pouvoir, comme souhaité par le PAD, renforcer la lecture des différentes affectations, différencier des séquences et activer la traversée afin de marquer sa typologie particulière dans le contexte bâti ; que le PAD impose des règles strictes concernant la relation entre les gabarits et les proportions d'espace ouvert et le fait de favoriser l'ensoleillement de l'espace public ;

Considérant que la traversée va permettre d'amorcer la mutation du quartier notamment en augmentant le maillage piéton et la verdurisation ;

Considérant qu'une partie de cette traversée sera rétrocédée à la commune d'Anderlecht qui en assurera la gestion ; qu'une convention a été passée entre la commune d'Anderlecht et le propriétaire du site ; qu'il y a lieu de faire valider un plan d'alignement par le Conseil communal et de céder cette partie aux autorités communales ; que la commune souhaite également approuver le cahier des charges en ce qui concerne les plantations, techniques de plantations et matériaux choisis et la technique de pose ;

Considérant que la commune d'Anderlecht a marqué son accord pour reprendre en gestion la partie du domaine public sur Molenbeek-Saint-Jean, que les accords requis seront établis en temps nécessaire ;

Considérant que pour une bonne gestion de l'espace par le service Entretien de la Commune, il y aura lieu de matérialiser physiquement la limite domaine public/domaine privé dans l'espace (par exemple, par une bordure enterrée) ; que la demande prévoit des pavés différents en fonction des espaces publics et privés pour faciliter la distinction ;

Considérant que le trottoir s'évase du côté de la rue Heyvaert afin de créer une placette marquant l'entrée de la traversée sur une largeur d'environ 10 m ; qu'une bande de plantations (10 arbres à hautes tiges, arbustes, vivaces) de 7m de large et d'une superficie de 280 m² cache le mur mitoyen du n°54 et favorise le développement de la biodiversité tout en créant un appel vert depuis la rue Heyvaert et ses perspectives ;

Considérant que l'aménagement de la traversée présente une clôture entre le parc de la Sennette et le bout de la traversée, qu'il s'agit d'une clôture à treillis rigide d'une hauteur de 3,2 m mais que celle-ci est provisoire en attendant le développement par Bruxelles Environnement de ce tronçon du parc ;

Considérant que l'aménagement général de la traversée a été revu en tenant compte des principales remarques ; que l'espace est désormais ouvert et visuellement public, que les limites de propriété ne

prennent plus une forme physique mais sont matérialisées par une bordure non saillante et un changement de revêtement pour les chemins d'accès privés ;

Considérant qu'afin de préserver l'intimité des logements au rez-de-chaussée la demande prévoit des zones plus plantées au droit des fenêtres des logements ; que cette solution ne concerne que les logements étudiants et le logement du rez-de-chaussée du bâtiment D ; que pour ces logements la solution à l'intimité des logements ne soit pas renvoyée sur l'espace ouvert ;

Considérant que si la traversée a été retravaillée afin d'apparaître comme un espace ouvert, public et accessible à tous d'un point de vue visuel, d'un point de vue juridique, certaines parties demeurent sur assiette privée et sont à considérer donc juridiquement comme des zones de recul ;

Considérant que les zones de recul prévues participent à l'ambiance paysagère, qu'elles accueillent des noues d'infiltration qui animent le paysage et reprennent 7 arbres à hautes tiges ;

Considérant que la zone de cours et jardin du bâtiment D est aménagée en jardin privatif avec terrasse, que cet espace jouxte la traversée mais en est séparé par une clôture conforme au RCU de la commune d'Anderlecht ; que cette clôture se trouve à l'arrière d'une noue d'infiltration et est intégrée dans de la végétation ;

Considérant que la traversée prolonge la placette dans un premier temps puis s'écarte des bâtiments B et C pour venir se positionner dans l'axe de la rue de la Bougie ; que l'espace public s'élargit également au contact du parc de la Sennette et de l'équipement au rez-de-chaussée du bâtiment D ; qu'elle présente un cheminement de 2 m minimum ;

Considérant que la demande prévoit également des arceaux vélos aux abouts la traversée, que cela répond aux remarques émises;

Considérant que le programme de plantation de la traversée s'inspire de la palette végétale définie pour le parc de la Sennette ; qu'il y a lieu de porter une attention particulière aux essences de plantes prévues afin de les pérenniser un maximum dans le temps, de respecter le code civil en matière de distance de plantation et d'adapter les essences en fonction des portées d'ombres des bâtiments sur l'espace ouvert ;

Considérant que la traversée est réservée aux modes actifs, que seuls les véhicules d'urgence et les camions de déménagement peuvent y circuler; qu'afin de limiter la circulation à tout autre véhicule, des bornes de verrouillables seront installées à l'entrée du site ;

Considérant l'éclairage, que dans la note explicative, il est mentionné que l'éclairage prévu est approuvé par Sibelga ; que les modèles de luminaires seront les mêmes que ceux prévus dans le Parc de la Sennette; qu'il faut prêter attention à l'implantation des mat d'éclairage afin que ceux-ci ne nuise pas au développement des arbres et ne soient pas dans l'emprise de la couronne de l'arbre ;

Considérant que le mobilier prévu est détaillé dans la demande ; que deux bornes de propreté de type Velncia/Everywaste sont prévue au sein de la traversée ; que la demande ne prévoit que deux bancs, qu'une autre assise est prévue sur le muret en béton entourant la noue, que toutes les assises sont concentrées au même endroit, qu'il serait préférables de les répartir plus équitablement le long de la traversée; qu'il est nécessaire de prévoir 25% de ces assises pourvues d'accoudoirs et de dossiers ;

Considérant que le demandeur a prévu des pavés bétons format 25x25 cm comme revêtement de sol, que le choix de ce type de matériaux est cohérent avec les trottoirs de la rue Heyvaert qui sont en pavés bétons et qu'il s'agit d'un matériau présentant une bonne adhérence et pratique ; que ce

choix n'est pas cohérent avec les revêtements sélectionnés pour le parc mais que comme ce dernier sera fermé par une grille, cet aménagement présente une certaine logique ;

Jardin de fraîcheur :

Considérant que le jardin de fraîcheur est majoritairement dans l'ombre, qu'il fait l'objet d'un aménagement paysager spécifique ; que son aménagement propose 2 arbres à haute-tige et 8 arbustes multi-troncs complété par des massifs arbustifs, une prairie et un tapis de plantes de sous-bois ; que les murs mitoyens sont habillés de plantes grimpantes, que ce jardin ne possède plus aucun mobilier ni assise, qu'il y a lieu de prévoir un aménagement avec des installations collectives afin de rendre celui-ci confortable et convivial ;

Considérant qu'il est accessible aux habitants via le porche du bâtiment B, qu'il comprend également des espaces extérieurs privatifs lié à deux entités du coliving et l'accès principal du coliving qui se trouve le long du parc ; que le seul chemin de cet aménagement relie le local vélo des logements étudiants à l'escalier de secours, que cet aménagement n'invite pas au repos des habitants des logements « classiques » ;

Considérant que cette partie est en pleine terre sauf en ce qui concerne les parties en sous-sol en dehors de l'emprise du bâtiment qui elles sont recouvertes d'une épaisseur de terre de 60 cm d'épaisseur minimum; que ce jardin est visible depuis la traversée ce qui augmente encore la sensation d'espace ;

Considérant que la demande ne mentionne pas de dispositif d'accueil de l'avifaune, qu'il y a lieu d'en prévoir ;

Toitures :

Considérant que le dossier de demande de permis indique que les toitures plates seront végétalisées ; qu'elles sont inaccessibles ; que les parties aménagées en terrasses privatives sont minimales et traitées avec des dalles sur plot ;

Considérant que 1 937,21 m² de toiture verte extensive sont prévus, 110,02 m² de toiture verte intensive avec minimum 60 cm de substrat et 243 m² de toiture non végétalisée ;

Considérant que le rooftop a été supprimé ;

Conformité aux règlements en vigueur :

PRAS :

Considérant que la demande est conforme à la prescription 0.2 du PRAS ;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS prévoit que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant que la demande prévoit de démolir les bâtiments qui occupent l'ensemble de la parcelle et prévoient une traversée verte publique ainsi qu'un jardin en intérieur d'îlot en pleine terre, la demande répond à la prescription générale 0.6 du PRAS

Considérant que la prescription 4.2 du PRAS mentionne que « la superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par

immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m². Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 2.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

- 1. l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;*
- 2. les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;*
- 3. les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. »*

Considérant que la demande prévoit 486 m² de commerce, qu'elle dépasse donc le seuil des 200m² ; que ce développement par l'intermédiaire du PAD se veut revitaliser le quartier ce qui passe notamment par la production d'espaces pour activités économiques ; que la demande va dans ce sens ; que le PAD confirme cette possibilité et que la présente demande est soumise à MPP ;

Considérant que la demande modifie les caractéristiques urbanistiques de la zone, que cependant le développement se veut moderne et significatif d'un nouveau visage du quartier, qu'au vu de sa configuration particulière il est intéressant de marquer son époque ;

PAD :

Considérant la note de conformité au PAD fournie dans la notice explicative ; que celle-ci mentionne autant les objectifs stratégiques du PAD que le respect du prescrit réglementaire ;

Considérant que le site se trouve en zone de forte mixité, en ZICHEE, en liséré productif et actif, en réseau viaire et en zone de parc au PAD ; que le site comprend une traversée à réaliser et renvoie donc vers les prescriptions H relatives aux constructions situées le long d'une traversée ;

Considérant que la prescription générale 0.5. du PAD mentionne que les projets de construction, extension ou changement de destination de plus de 2000m² de superficie de plancher de logements comportent au moins 25% de logements sociaux ou assimilés sociaux, et devront nécessairement être mis à disposition de ménages à faibles revenus ; que la demande répond à cette prescription puisque l'entièreté du bâtiment A sera du logement social ; que le demandeur est en négociation avec la SLRB à ce sujet ;

Considérant que la prescription générale 0.7. du PAD précise que les articles 3, 4, 5, 7, 8 §1 et §2, 11 du titre I du RRU ne sont pas d'application en cas d'application des articles H du PAD concernant les constructions situées le long d'une traversée ;

Que les objectifs du PAD mentionnent que « La qualité de l'aménagement, tant des voiries que des intérieurs d'îlots, sera garantie et les projets de rénovation urbaine trouveront une assise pérenne. La création de nouveaux logements, bureaux, commerces et équipements sera également accompagnée, en favorisant la mixité typologique et la qualité de ceux-ci » ; qu'encore, le volet stratégique mentionne que « Les autorités seront attentives à ce qu'un équilibre logement/équipement soit appliqué, notamment dans le cadre de nouveaux projets de logements. Les besoins identifiés en termes d'équipements de quartier sont à ce jour les suivants : école, accueil de la petite enfance, espaces publics récréatifs, infrastructures socio-culturelles, sportives, de santé sociale, maison communale, bibliothèque, poste de police, équipements de propreté. » ;

Que la demande prévoit 108 m² d'équipement, que sans donnée chiffrée imposée par le PAD, il peut difficilement être imposé un seuil minimum ; que cette superficie a été réduite alors qu'il était demandé de l'augmenter dans le précédent avis sans pour autant que cette augmentation ne soit chiffrée ; qu'au vu de la réponse fournie à cette remarque il y a lieu d'imposer un minimum de

superficie d'équipement pour garantir l'équilibre des fonctions recherché dans le PAD et de garantir un développement résidentiel de qualité et inclusif ;

Qu'en ce qui concerne le réemploi des matériaux le volet stratégique du PAD mentionne que « Un objectif complémentaire à l'application des principes de l'économie circulaire est la prévention de production de déchets de construction. Quand des bâtiments existants sont présents, la priorité est bien le maintien de la plupart des éléments des bâtiments. Ces bâtiments devront donc être conservés au maximum et rénovés ou transformés si besoin. La décision sur le maintien doit se faire de manière intelligente, en tenant compte de tout le cycle de vie du bâtiment et son impact sur l'environnement. Le démontage sélectif et l'évacuation vers les filières de réemploi hors site ne viendra qu'en dernier recours. » ;

Considérant que le maintien ou la rénovation du bâti existant constitué majoritairement d'entrepôts en structure légère n'est pas envisageable ; que les entrepôts de conception récente sont principalement constitués d'une charpente et d'un bardage métallique, que les sections des éléments ne sont pas appropriées à la réutilisation dans le projet ; que les profilés des hangars sont bien trop épais pour être réutilisés pour les pergolas mais seront recyclés par le démolisseur ;

Que le demandeur prévoit de valoriser les éléments en bois et en acier présents dans les charpentes lors des démolitions ; que les bétons présents dans les dalles de sol et les maçonneries du volume des bureaux et de la petite maison (rue Heyvaert 52) seront concassés et serviront de sous fondations pour des nouveaux ouvrages et des voiries ;

Considérant que suite à l'inventaire amiante, une série de matériaux devront faire l'objet d'une évacuation par une société spécialisée (calorifuges, tuyaux, toitures des bureaux, cheminées et tablettes de fenêtre de la maison) ; qu'aucune expertise ne peut être exigée, qu'au vu de la pauvreté du bâti existant en terme de structure ou de finitions intérieures un rapport d'un bureau spécialisé dans la circularité et le réemploi des matériaux sur site n'est pas pertinent ; que la démolition du bâtiment a été validée dans ce cas-ci afin de permettre l'extension du parc à l'arrière, la création de la traversée et après que la visite sur place ait confirmé le peu d'intérêt des bâtiments ;

Considérant que le demandeur propose tout de même, afin de limiter l'impact environnemental des nouvelles constructions, d'utiliser des briques de récupération pour les façades de 2 bâtiments, d'utiliser majoritairement de l'isolant en laine de roche par rapport aux isolants Polyuréthane et Polystyrène, d'installer des pompes à chaleur pour les bâtiments A, B et D, d'installer des panneaux photovoltaïques pour le bâtiment A et propose une gestion de l'eau basée sur l'évapotranspiration avec des toitures végétalisées, l'infiltration dans des noues et la réutilisation pour le coliving ;

Considérant de plus que le maintien des bâtiments ne permet pas la réalisation des objectifs du PAD en ce qui concerne la création d'une traversée obligatoire ;

Considérant que le volet stratégique dans son point 1.3.2 relatif à la Senne énonce le Principe 1 comme suit : « Les reculs obtenus doivent permettre avant tout d'élargir le parc, et devraient donc être généralement accessibles au public. Seuls deux cas de figure semblent justifier le maintien d'une (partie de) zone de recul en zone privative : 1. Un dégagement dit « en alcôve », enserré par les constructions voisines ; 2. Lorsque le parc a été élargi de manière significative par le projet, le maintien d'une bande privée sur 2 à 4m le long de logements au rez-de-chaussée. Dans les deux cas, la clôture délimitant ces espaces sera non opaque et de préférence constituée (ou habillée) d'éléments végétaux diversifiés. » ;

Considérant que le projet prévoit une traversée d'une largeur d'environ 20m de façade à façade, qu'une distance de 6m de part et d'autre de la flèche de la traversée est respectée ; que les volumes proposent des hauteurs variables avec des jeux d'alignement garantissant un ensoleillement maximal de l'espace public ;

Considérant que les gabarits des bâtiments sont les suivants :

- Bâtiment A : R+4, hauteur de façade de 17,89 m ; largeur de façade côté traversée de 18,5 m ; profondeur de 32,8m au rez-de-chaussée et de 15 m au 1^{er} étage et 9,95 m le long du mitoyen puis 14 m après un recul de 4m aux étages ; largeur de traversée de 19,62 m ;
- Bâtiment B : R+3, hauteur de façade 14,83 m ; largeur de façade de 21,5 m ; profondeur de 13,8 m ; largeur de traversée de 22,75 m ;
- Bâtiment C : R+2 + étage en retrait / R+5; hauteur de façade de 19,69m au niveau du R+5 et 13,46 m au niveau du R+2 (garde-corps compris) ; largeur de façade côté traversée de 19,27 m pour le R+5 et 10,02 pour le R+2 ; profondeur de 15,0 m sur la partie R+5 et 15 m sur la partie R+3, ce à quoi il faut ajouter ponctuellement la profondeur de l'escalier de secours; largeur de traversée de 19,75 m pour l'ensemble ;
- Bâtiment D : R+3 + étage en retrait, hauteur de façade de 16,63 m, largeur de façade côté traversée de 23,1 m dont 17,78 m font plus de 15 m de haut ; profondeur de 15,0 m côté mitoyen puis 23,11 m après un recul de 6,19 m ; que la profondeur calculée depuis la traversée est de 10,16 m ; largeur de traversée de 19,75 m;

Considérant que la demande n'est pas conforme à la prescription H.2 qui concerne l'implantation en ce que les zones de recul des bâtiments A, B et C le long de la traversée et la zone de recul latéral et avant du bâtiment D ne sont pas entièrement végétalisées et en pleine terre de type Heyvaert ; que d'une part pour le bâtiment B c'est dû à la présence du sous-sol dans la zone de recul ; que ces parties du sous-sol qui débordent de l'empreinte du rez-de-chaussée sont recouvertes d'une couche de pleine terre de 60cm au niveau du jardin de fraîcheur et d'une couche de terre de 1m côté traversée (à l'exception des cheminements d'accès) ; la demande prévoit des citernes de récupération d'eau de pluie et des chemins d'accès en zone de recul pour les logements, que , contrairement au RRU, le PAD ne prévoit pas d'exceptions pour les accès aux portes d'entrées, que dans la mesure où un adressage des logements est prévu le long de la traversée la dérogation est acceptable en vertu de l'article H.1.2 ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article H.3 du PAD en ce qui concerne l'emprise au sol, qu'en effet la surface non bâtie qui représente 44,5% de la parcelle n'est végétalisée qu'à 62% en lieu et place des 75% demandés par le PAD, que la précédente commission de concertation a demandé de revoir l'aménagement de la traversée et que ces modifications ont induit une perte de surface végétalisée au profit d'un cheminement plus rectiligne, que si la dérogation est acceptable en vertu de l'article H.1.2 elle peut tout de même être légèrement réduite notamment par l'implémentation de fosses d'arbre supplémentaires ou en réunissant les deux fosses d'arbre en une grande ;

Considérant que les garde-corps prévus en toiture et la zone de recul devant le bâtiment D ont été supprimés afin de se conformer au PAD ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du PAD en ce qui concerne la profondeur (H.4) sauf au niveau de l'escalier de secours en façade arrière du bâtiment C, que cette dérogation ne se justifie pas et qu'il y a lieu de placer l'escalier de secours dans le volume autorisé par le PAD ;

Considérant que la traversée a été revue afin de se conformer aux volontés et prescrits du PAD ; que la demande respecte les 6 m d'accessibilité de part et d'autre de la flèche prévus sur la carte des affectations ;

Considérant que le liséré productif concerne le bâtiment A le long de la rue Heyvaert ; que le rez-de-chaussée est plus profond que 30m et est affecté à un commerce de 486 m², à la rampe d'accès au parking en sous-sol et aux entrées des logements ; que le projet répond aux prescriptions relatives au liséré productif ;

RRU :

Considérant que, comme précisé précédemment dans l'avis, les articles 3, 4, 5, 7, 8 §1 et §2, 11 du titre I du RRU ne sont pas d'application en cas d'application des articles H du PAD concernant les constructions situées le long d'une traversée ;

Considérant cependant que l'article 5 s'applique au bâtiment A le long de la rue Heyvaert ; que celui-ci limite la hauteur de la façade à celle du mitoyen le plus haut, que la façade dépasse la hauteur de celle du n°38, hauteur de référence ; que cependant ce dépassement intervient après un recul de 12m par rapport au mitoyen ; que par ailleurs un raccord harmonieux est établi entre les constructions de la rue et qu'un gabarit plus important au droit de la traversée permet de marquer sa présence ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que l'article 6 s'applique à l'ensemble du projet, que les bâtiments A, C et D dépassent de la hauteur du profil de référence des voisins, que les gabarits proposés sont travaillés dans une vision d'ensemble et dans le but de requalifier l'îlot, que les impacts sont limités, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande n'est pas conforme à l'article 11 du Titre I du RRU, que cet article ne s'applique pas, que cependant cette dérogation se justifierait pour les mêmes raisons que celles reprises pour la prescription H.2 du PAD ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 16 du Titre I du RRU en ce qui concerne la collecte des eaux pluviales car la somme des citernes de récupération des eaux pluviales prévues a une capacité de 30m³ au lieu des 65,64m³ à prévoir ; que la capacité des citernes a été dimensionnée en fonction de l'utilisation réelle des occupants du coliving pour l'alimentation des chasses des toilettes et l'arrosage du jardin ; que ce point a fait l'objet d'une réunion avec le facilitateur eau ; et que le demandeur a fourni une note détaillée sur la gestion des eaux pluviales ; que cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne les emplacements de stationnement ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour les motifs énoncés dans la partie mobilité du présent avis ;

Considérant que le coliving n'est pas une catégorie spécifique de logement au sens du PRAS, que le Titre II du RRU s'y applique donc ; que la demande est conforme aux prescriptions ;

RCU d'Anderlecht :

Le terrain est couvert par un Règlement Communal d'Urbanisme de la commune d'Anderlecht, approuvé le 22/12/2016 ;

Considérant que l'article 45§5 du RCU interdit de planter des arbres à haute-tige dans les zones de recul et les zones de retrait latéral ; que le projet prévoit la plantation d'arbres à haute-tige et d'arbustes multi-troncs dans les zones de recul ; que la plantation d'arbres à haute-tige permet la

régulation du climat, atténue le bruit, permet la captation du carbone, et contribue à une infiltration plus lente de l'eau dans les sols ; que la traversée est conçue comme une entrée/sortie du parc de la Sennette, que la configuration particulière du projet et la réalisation des objectifs du PAD justifient tout à fait cette dérogation ;

Considérant que pour le reste la demande modifiée s'est conformée au RCU ;

Gestion des eaux :

Attendu que le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation faible;

Considérant que le projet ne prévoit pas de rejet d'eau pluviale à l'égout ; que les noues récoltent les eaux de ruissellement et les eaux de pluie des toitures, qu'elles sont décaissées de 20 cm pour permettre le tamponnement ;

Considérant qu'il est prévu une récupération et une réutilisation des eaux pluviales pour le co-living pour l'alimentation des cassolettes de façade et des points de puisage pour l'entretien et des WC, mais que celle-ci pourrait être encore développée ;

Considérant que l'étude d'infiltration réalisée sur le site montre la bonne capacité d'infiltration du sol ;

Considérant qu'un revêtement drainant associé à une fondation stockante est prévue sur les voiries d'accès et parkings ;

Considérant qu'il y a lieu de récupérer toutes les eaux pluviales et que le surplus non utiliser dans les bâtiments soit redirigé vers le parc (en accord avec le gestionnaire du parc) ;

Mobilité :

Attendu que le terrain se trouve en zone B (côté rue Heyvaert) donc moyennement bien desservi et C donc moyennement desservi (côté rue de la Bougie) suivant le classement du titre VIII du RRU relatif aux normes de stationnement en dehors de la voie publique ;

Considérant que le site est desservi par les transports publics suivants :

- Il est situé à proximité immédiate de la ligne de bus 46 qui relie le centre-ville à l'hôpital J. Bracops, le shopping Westland et Moortebeek, la ligne de tram 51 qui relie le Stade et le quartier Dansaert avec le Canal, la Gare du Midi, Albert, la Gare de Uccle jusqu'à Van Haelen et la ligne de tram 82 qui relie Molenbeek et la Gare de l'ouest avec la Gare du Midi, Stalle et Drogenbos ;
- La Gare de l'Ouest est située à 15 minutes de marche, et la Gare du midi à 20 minutes de marche ;
- Les stations de métro Delacroix et Clemenceau, ainsi que le centre-ville (Place Fontainas) se trouvent aussi à 15 minutes de marche ;
- 2 stations « VILLO » sont situées à 500 mètres chacune ;

Voitures :

Considérant que le projet prévoit la construction sur un niveau d'un parking pour des voitures, accessible par une rampe de 3,5 m de large depuis la rue Heyvaert, avec 35 emplacements pour voitures pour les logements (dont 6 PMR) répartis de la façon suivante :

- 7 places pour les logements publics (0,35 pl/lgt) ;
- 26 places pour les logements classiques (0,75 pl/lgt) ;
- 2 places les 12 appartements coliving;

Considérant que l'article 6 du titre VIII du RRU prévoit un minimum d'un emplacement de parcage par logement ; que le demandeur sollicite une dérogation en ce qu'il prévoit un ratio de 0,35 emplacement par logement pour les logements publics et de 0,75 pour le reste ; que le ratio a été légèrement réduit pour le logement social et légèrement augmenté pour les autres types de logements ; que la commission de concertation avait demandé que l'emprise du sous-sol ne soit pas agrandie mais que le nombre d'emplacements soit augmenté dans la mesure du possible, que la demande répond à cette condition ;

Considérant que l'article 7 du RRU mentionne que « *Lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par l'article 6, 1° ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés ainsi que pour les immeubles de logements collectifs, les meublés, les résidences pour personnes âgées, les logements pour étudiants appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public.* », que cet article peut être appliqué pour le bâtiment A qui est consacré à du logement social (20 unités) avec un ratio de 0,35 emplacement par logement ; que le nombre d'unité de logements de ce type est passé de 16 à 20 donc une augmentation de 4 unités et le ratio est passé de 0,43 à 0,35, que ceci n'est pas justifié dans la demande et qu'un ratio de 0,4 semble raisonnable dans cette situation mais pas en dessous ;

Que pour le reste, les 28 emplacements de stationnement pour les 12 appartements en coliving et 25 logements « classiques » n'est clairement pas suffisant au vu de la pression en voirie qui est confirmée par le rapport d'incidence (taux d'occupation compris entre 75 et 100% au niveau de la rue Heyvaert entre 05-07h et entre 15-17h) ; que 200 riverains sont attendus au sein du projet, que le rapport d'incidences estime que le nombre d'emplacements nécessaire est de 35 comme le propose le projet; que les conclusions du rapport d'incidences ont été modifiées (la dernière version estimait à 34 le nombre d'emplacements nécessaire comme le prévoyait la demande initiale) ;

Considérant que, de plus, 12 visiteur-euse-s pour les logements sont attendus, que le RI estime la place en voirie suffisante pour eux ; que 7 employé-e-s pour le commerce et 2 employé-e-s pour l'équipement sont attendus, que la demande ne prévoit pas d'emplacements pour eux ;

Considérant que la demande n'a augmenté que de 1 emplacement le total disponible, qu'elle a pourtant augmenté le nombre de logement tout en augmentant la proportion de petits logements ce qui augmente les besoins d'emplacements de stationnement ; que la demande modifiée ne répond pas à l'esprit de la condition de la précédente commission de concertation ;

Considérant que la demande prévoit la possibilité d'équiper les emplacements de bornes de rechargement ;

Considérant que les emplacements PMR ne sont pas tous situés au plus près des ascenseurs, que si possible il faudrait les rapprocher ;

Vélos :

Considérant qu'afin d'encourager la mobilité douce, le projet prévoit 3 espaces intégrés au bâti et sécurisés au rez-de-chaussée pour les 3 bâtiments de logements A, B et D avec un total de 78 emplacements vélos ; que le nombre d'emplacements a été réduit de 90 à 78 mais que cela

correspond à un emplacement vélo par chambre (hors coliving) donc 74 pour le logement, 3 pour le commerce et 1 pour l'équipement;

Considérant que pour le coliving, le local vélo se trouve à l'arrière du bâtiment A et prévoit 82 emplacements dont 5% de vélos cargo ; que cela correspond à un ratio d'un vélo par chambre ; qu'il n'est pas accessible de manière très directe pour les habitants, qu'il serait préférable d'avoir un accès direct depuis l'intérieur d'îlot vers les locaux communs du coliving ;

Considérant que 26 emplacements pour visiteurs (13 arceaux) sont prévus le long de la traversée ; que les modèles d'arceaux sont identiques à ceux prévus dans le parc de la Sennette ;

Considérant que l'accès au local vélo du bâtiment D a été revu pour répondre aux remarques ;

Trottoirs et voirie:

Considérant que la mise en place du projet et l'accessibilité de la traversée aux véhicules d'urgence nécessitent certaines adaptations de la rue Heyvaert, notamment :

- Deux places de parking doivent être supprimées pour donner accès au parking souterrain et pour ne pas encombrer la zone de manœuvre des pompiers en entrée de traversée ;
- Deux nouvelles places de parking pourront être créées en façade avant ainsi qu'une zone de livraison ;
- L'élargissement du trottoir côté Heyvaert sur l'entièreté de la traversée ;
- Un passage piéton au droit de la traversée côté Heyvaert avec bordure biseauté ;

Que ces adaptations répondent aux remarques formulées sur la version initiale du projet ; qu'après consultation de Sibelga il n'est pas possible d'enterrer l'armoire électrique ;

Considérant que la demande prévoit 5 bornes rétractables sur le trottoir rue Heyvaert afin de limiter les accès aux seuls véhicules de secours et de déménagement et que 5 bornes sont prévues depuis la rue de la Bougie dans le projet du parc de la Sennette; que les bornes fixes et mobiles sont en fonte de teinte grise, identiques à celles placées dorénavant dans les aménagements urbains de la commune ;

Livraisons :

Considérant que la demande ne prévoit pas d'espace de livraison intégré au volume pour les commerces, que la demande met en évidence la possibilité d'emplacement réservé aux livraisons en voirie; que le rapport d'incidence n'aborde toujours pas cette question ;

Que la commune de Molenbeek ne peut accéder à cette demande que si le commerce est étendu au minimum de 200 m² ;

Qu'il est à rappeler que l'article 18 du Titre VIII du RRU impose une aire de livraison hors voirie accessible aux camionnettes pour les immeubles qui contiennent des surfaces destinées aux commerces dont la superficie de plancher est comprise entre 500 et 1000m² ;

Chantier :

Considérant que d'après le demandeur, le projet sera mis en œuvre dans l'année de la délivrance des permis (urbanisme et environnement) définitifs et purgés de tous recours, le temps de réaliser les études d'exécution ; que l'exécution du chantier est prévue pour une durée de 90JC pour le désamiantage et la démolition, suivi d'un délai de 90JC pour les travaux de terrassement et d'assainissement ; que suite à cela, une période de 30JC sera nécessaire à la mobilisation de

l'entrepreneur général dont la durée des travaux est estimée à 24mois soit 720JC ; qu'une période de 60JC supplémentaire sera nécessaire aux différentes réceptions provisoires (les parties propres à la S.L.R.B. pourront être réceptionnées à la demande de l'adjudicataire préalablement à la réception provisoire des parties communes générales) ;

Qu'un délai total de 990 JC à l'expiration du délai de préparation du chantier, hors intempéries est donc prévu ;

Charges d'urbanisme :

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme ne doit pas comptabiliser les superficies dédiées aux logements sociaux ; que dès lors les 1 875 m² de logements prévus dans le bâtiment A sont exonérés de charges d'urbanisme ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² pour les logements par l'arrêté susmentionné ;

Considérant que le demandeur ne fait pas de proposition de charge dans sa demande ;

Considérant que la demande de permis concerne 5 601 m² de logement (7 476 m² - 1 875 m²) ; que la superficie de plancher se situe au-dessus du seuil fixé à 1000 m² ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève à 280 050,00 €, soit 5 601 m² x 50 € ;

Considérant que le présent calcul est provisoire et est susceptible d'évoluer encore en fonction des modifications apportées au projet ;

De manière générale :

Considérant que le projet participe pleinement au projet urbain réalisé autour du parc de la Sennette, ce qui est l'essence du PAD Heyvaert au niveau de la stratégie pour la structure future de l'espace ouvert dans ce tissu urbain très dense ; que l'aménagement proposé pour la traversée permet un espace public accessible et qualitatif pour l'ensemble du quartier et cohérent avec le développement du parc ;

Considérant que la demande présente toutefois encore une trop grande densité de logements, que cette densité ne permet pas de répondre aux problèmes relevés lors de la précédente commission de concertation ; que pour un projet mixte, les superficies dédiées aux autres fonctions que le logement devraient être augmentées pour atteindre le juste équilibre visant une dynamique de quartier ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE MAJORITAIRE DE LA COMMUNE DE MOLENBEEK, D'URBAN DU ET DPC ET DE BE** 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 17/06/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Prévoir au minimum 20% de logements 3 chambres et plus et maximum 20% de petits logements (> 60 m²) et diminuer la densité de logements ;
- Prévoir un équipement d'intérêt collectif sur l'entièreté du rez-de-chaussée du bâtiment D ;
- Intégrer l'escalier de secours dans le volume ;
- Traiter les pignons créés dans le projet entre les bâtiments B et C ;
- Assurer une bonne visibilité et choisir les espèces à planter dans la traversée en cohérence avec celle du parc et en assurant leur pérennité ;
- Mieux répartir les assises dans la traversée et prévoir des aménagements collectifs dans le jardin de fraîcheur pour le rendre convivial pour l'ensemble des utilisateurs ;
- Déplacer les éclairages qui sont trop proche des couronnes d'arbre ;
- Connecter les deux fosses d'arbre et si possible augmenter leur nombre ;
- Prévoir 25% d'assises munies d'accoudoirs et de dossiers ;
- Faire valider le plan d'alignement par les Conseils communaux ;
- Prévoir un bardage non salissant et résistant sur le mitoyen du n°52 et demander l'accord du voisin pour cette intervention ;
- Etudier la possibilité de prévoir une activité productive au rez-de-chaussée du bâtiment A en remplaçant les locaux vélos au sous-sol et si ce n'est pas possible de déplacer le local vélo « coliving » prévoir un accès direct au coliving via l'intérieur d'îlot et donnant vers les locaux communs ;
- Revoir la disposition des logements dans le bâtiment D afin que ceux-ci répondent à un bon aménagement des lieux ;
- Revoir le système de livraison en accord avec la commune de Molenbeek et conformément au RRU ;
- Placer les emplacements PMR le plus proche des ascenseurs
- Mettre en œuvre le complexe revêtement drainant + structure stockante au niveau des voiries d'accès et des parkings ;
- Respecter les recommandations de l'acousticien pour la mise en place des PAC ;

AVIS FAVORABLE MINORITAIRE DE LA COMMUNE D'ANDERLECHT

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis

- Permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels);

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

- Titre I, art. 5 – hauteur de la façade

- Titre I, art. 6 – toiture
 - Titre I, art. 11 – aménagement de la zone de recul
- Et les dérogations au PAD Heyvaert concernant :
- Prescription H.2 - implantation
 - Prescription H.3 - emprise au sol

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Hanson
Audrey

Signature numérique
de Hanson Audrey
Date : 2024.06.26
12:24:48 +02'00'

MONUMENTS ET SITES




Nico Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Noemi
Royer

Digitally signed by
Noemi Royer
Date: 2024.07.02
13:08:44 +02'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE MOLENBEEK



ADMINISTRATION COMMUNALE ANDERLECHT

Idalie Devriendt
(Authentication)

Signé numériquement par Idalie
Devriendt (Authentication)
DN : cn=Idalie Devriendt
(Authentication), c=BE
Date : 2024.07.01 14:35:54
+02'00'

