

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

### 7. Dossier PU-38568 – NP/mp

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Waterfront Development Company Monsieur Thomas LECLUSE</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DU BATEAU 3 - 7</b>
<u>OBJET</u>	Projet initial: démolir un entrepôt et un bâtiment industriel et construire un immeuble de 40 logements (logement sociaux) Projet modifié: démolir un entrepôt et un bâtiment industriel et construire un immeuble de 37 logements (logement sociaux) et une activité productive au rez-de-chaussée
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones de forte mixité – PAD Heyvaert approuvé par l'Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles Capitale le 07/10/2021
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 21/05/2024 au 19/06/2024 – 1 courrier dont 1 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU</li><li>- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours</li><li>- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)</li><li>- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)</li><li>- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions</li><li>- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur</li><li>- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</li><li>- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)</li></ul>

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;  
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;  
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par **Waterfront Development Company** représentée par Monsieur Thomas LECLUSE pour Projet initial: démolir un entrepôt et un bâtiment industriel et construire un immeuble de 40 logements (logement sociaux)

Projet modifié: démolir un entrepôt et un bâtiment industriel et construire un immeuble de 37 logements (logement sociaux) et une activité productive au rez-de-chaussée, **Rue du Bateau 3 - 7**

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

- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions: 32 Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU;
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours;
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant);
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);

Considérant que la demande déroge, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne (citer les articles, les titres ainsi que l'intitulé de l'article) ;

Considérant **que 1 courrier de remarques dont 1 demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 01/05/2024 ;

Considérant que le bien se situe en zones de forte mixité au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, et au sein du PAD Heyvaert approuvé par l'Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles Capitale le 07/10/2021

Attendu que la demande initiale visait à démolir un entrepôt et un bâtiment industriel et construire un immeuble de 40 logements (logement sociaux) ;

Attendu que la demande modifiée vise à démolir un entrepôt et un bâtiment industriel et construire un immeuble de 37 logements (logement sociaux) et une activité productive au rez-de-chaussée ;

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

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

Vu l'avis de la commission de concertation du 11/07/2023 sur la demande de projet initiale, libellé comme suit :

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

- *Application de la prescription particulière 4.5.1 du Plan Particulier d'Affectation du sol : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;*

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

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

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

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

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

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

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

Situation existante :

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

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

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

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

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

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

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

Situation projetée :

Considérant que la demande vise plus précisément à :

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

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que les étages dépassent de plus de 3m la profondeur du profil mitoyen de l'immeuble de gauche situé au n° 19 rue du bateau ;

Que toutefois, cette dérogation se justifie par la faible profondeur de cet immeuble voisin ;

Que la profondeur totale de 16m n'est pas excessive pour un immeuble à appartements et que cette profondeur correspond à la profondeur de l'immeuble voisin de droite ;

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

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

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

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

Considérant que du fait de la présence de seulement 2 circulations verticales, à chaque étage, certains appartements ne sont accessibles que par de longues coursives extérieures qui nuisent à l'intimité des appartements, ce qui ne correspond pas un bon aménagement ;  
Considérant que la mixité de type de logement n'est pas satisfaisante, quel e proportion de petits logements est beaucoup trop importante par rapport à celle des grands logements (65% de petits logements type studio et 1ch. et 17,5% seulement de logements de 3 chambres et aucun de plus de 3 chambres) ; Que ce manque de mixité ne répond pas à la demande en grand logement, ne permet pas aux familles de pouvoir s'agrandir ou encore de disposer d'un bureau pour travailler à domicile ;  
Que les logements devraient disposer d'un espace extérieur privatif de dimension adaptée à la capacité des logements (prévoir l'encombrement du mobilier + un espace de jeu sur les terrasses) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**DECIDE :**

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

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation, le demandeur a introduit d'initiative des plans modifiés en date du 29/03/2024 en application de l'article 177 du Cobat ;

Attendu que la demande modifiée vise à démolir un entrepôt et un bâtiment industriel et construire un immeuble de 37 logements (logement sociaux) et une activité productive au rez-de-chaussée ;

Attendu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 21/05/2024 au 19/06/2024 sur les territoires des communes de Molenbeek-Saint-Jean et d'Anderlecht, pour les motifs suivants :

Attendu que la demande est soumise à une enquête publique pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- Application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11, au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
  - 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - 6 : toiture d'une construction mitoyenne;
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours;

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

- Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) : 32 logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Attendu qu'une demande d'être entendu a été introduite auprès de la commune de Molenbeek ;

Vu l'avis de Vivaqua du 07/05/2024 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/05/2024 ;

#### Contexte :

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

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

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

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

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

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

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

#### Objet de la demande :

Attendu que la demande modifiée vise plus précisément à :

Démolir un entrepôt et un bâtiment industriel ;

Construire un immeuble de gabarit rez + 5 et composé comme suit :

- Au rez-de-chaussée en façade avant : la façade est principalement couverte de pierres bleues et grilles métalliques ;
- Aux étages : les façades sont couvertes de plaquettes de briques de ton gris et les deux oriels de panneaux en fibrociment gris anthracite, les châssis ;
- Le 5<sup>ème</sup> étage est partiellement en retrait ;
- La profondeur au rez-de-chaussée est de +/-24,6m et 16m aux étages ;
- Des terrasses débordantes sont prévues en façade arrière et des terrasses intégrées aux volumes sont prévues en façade avant (chaque appartement comporte une terrasse.

Aménager 37 logements et une activité productive, les répartis de la manière suivante :

- Au rez-de-chaussée (944m<sup>2</sup>) : une activité productive (234m<sup>2</sup>) et locaux accessoires aux logements (711m<sup>2</sup>), 2 halls d'entrée, 2 cages d'escaliers, deux parking permettant le stationnement de 10 voitures et 93 vélos ;

- Aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> étages (608m<sup>2</sup> par étage), par niveau: 2 studios, 2 appartements d'une chambre, 2 appartements de 2 appartement de 3 chambres :
- Au 5<sup>ème</sup> étage : 1 appartements d'une chambre, 3 appartements de 2 chambres, 1 appartement de 4 chambres ;
- Totalité de l'immeuble : 37 logements : 8 studios, 9 appartements d'1 chambre, 11 appartements de 2 chambres, 9 appartements de 3 chambres

#### Gabarit et intégration :

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce que le rez-de-chaussée est implantée sur profondeur supérieure aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, que le dépassement est de l'ordre de +/-60 cm ;

Que ce dépassement n'est pas justifié ;

Que le projet déroge également à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que les étages dépassent de plus de 3m la profondeur du profil mitoyen de l'immeuble de gauche situé au n° 19 rue du bateau ;

Que toutefois, cette dérogation se justifie par la faible profondeur de cet immeuble voisin ;

Que la profondeur totale de 16m n'est pas excessive pour un immeuble à appartements et que cette profondeur correspond à la profondeur de l'immeuble voisin de droite ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que la hauteur de l'immeuble dépasse de +/-9,60 m la hauteur de l'immeuble voisin de gauche situé au n°19 rue du bateau au lieu de 3m ;

Que le projet déroge également à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que l'immeuble dépasse la hauteur du profil mitoyen de l'immeuble voisin de droite qui est l'immeuble de référence le plus haut ; Que le dépassement est de 3,89m en partie avant et 1,96m par rapport à l'étage en retrait de cet immeuble voisin ;

Qu'également, le projet déroge à l'article 5 du titre I du RRU en ce que la façade avant dépasse de plus d'un niveau la façade de l'immeuble de droite ;

Que le bâtiment, du fait de sa largeur importante de 38m et de sa hauteur de +/-19m ne s'intègre pas à la rue dont la largeur est relativement étroite ; Qu'il engendre un effet « canyon » et une perte d'ensoleillement qui nuit à la qualité de l'espace public ;

Que le bâtiment semble hors échelle par rapport aux gabarits moyens de cette rue ;

Que l'option de prendre comme référence l'immeuble voisin de droite n'est pas appropriée étant donné que cet immeuble voisin est un immeuble d'angle dont la deuxième façade est située le long du canal, ou la largeur de l'espace ouvert est nettement plus importante ; Que la partie basse de cet immeuble voisin marque une transition entre la partie à front de canal et les gabarits plus bas de la rue du bateau ; Qu'il n'est donc pas approprié d'atteindre la hauteur de cet immeuble voisin et encore moins de la dépasser ;

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

Que le bâtiment projeté ne respecte pas le parcellaire des maisons situées en face ;

Que la hauteur du bâtiment projeté est nettement supérieure que la moyenne des hauteurs des bâtiments situés en face et qu'il y aurait lieu de viser une plus grande homogénéité de part et d'autre de la rue ;

Qu'il y a lieu de mieux s'inspirer des caractéristiques urbanistiques des maisons situées en face tout en assurant une transition de gabarit par rapport à l'immeuble voisin de gauche ;

Qu'une solution serait de proposer un parcellaire plus étroit et des variations de hauteur ;

Que ces problèmes de gabarit dérogatoire et d'intégration par rapport à la rue ont déjà été évoqués dans le cadre de l'instruction de la demande initiale et étaient un des motifs justifiant l'avis défavorable

de la commission de concertation du 11/07/2023 et que ces problèmes de gabarit sont empirés dans cette nouvelle version du projet étant donné qu'un étage supplémentaire a été ajouté ;  
Que de ce qui précède, les dérogations aux articles 5 et 6 du titre I du RRU ne sont pas autorisables ;

Considérant que les deux oriels en façade avant peuvent être vus comme une solution afin d'animer la façade, mais ces oriels ne trouvent échos dans aucune des typologies aux alentours ; Que ces éléments particuliers risquent d'engendrer un déséquilibre supplémentaire dans la perception des alignements de la rue ;

#### Programme :

Considérant que le projet se situe en liseré productif et actif (rue du Bateau) du Plan d'Aménagement Directeur Heyvaert;

Considérant que la prescription B.1 du Pad impose ceci : *une surface équivalente à au moins 70% de la superficie du rez est affectée aux activités productives, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ;*

Que la superficie de l'activité productive est de 234 m<sup>2</sup> pour une surface totale du rez-de-chaussée de 944m<sup>2</sup>, ce qui est largement inférieur aux 70% qu'impose le PAD pour les rez-de-chaussée des immeubles situés le long d'un liseré productif ;

Que la hauteur sous plafond de 3,60m au rez-de-chaussée est trop faible pour la majorité des activités productives ; Qu'une hauteur de 5m serait généralement plus appropriée ;

Que l'activité ne comporte pas de zone de chargement/déchargement, ce qui limite son fonctionnement ;

Que la demande ne répond donc pas aux objectifs du PAD de promouvoir les activités économiques le long des liserés productifs ;

Considérant que l'offre en logements de capacité variées est améliorée dans la nouvelle version du projet, mais la proportion de petits logements reste trop importante (17 logements de moins de 60m<sup>2</sup> et capacité de maximum une chambre sur 37 logements);

Que ce manque de mixité ne répond pas à la demande en grand logement, ne permet pas aux familles de pouvoir s'agrandir ou encore de disposer d'un bureau pour travailler à domicile ;

Qu'un maximum de 20% de petits logements serait plus approprié ;

Considérant que le projet comporte encore trop d'appartements mono-orientés (17 sur 37 appartements), ce qui est un nombre trop important pour un immeuble neuf ; Que le caractère mono orientés des appartements ne garantit pas un confort lumineux tout au long de la journée ;

Considérant que les logements de plusieurs chambres devraient bénéficier d'un WC séparé de la salle de bain ;

Considérant que certaines chambres n'ont que 1m89 de largeurs et d'autres donnent directement sur le séjour, ce qui ne garantit pas un confort optimal ;

Que la plupart des cuisines sont de taille limitée et ne sont pas proportionnelles au nombre de chambres à coucher ;

Considérant que le jardin est presque intégralement dissocié de l'immeuble, qu'il n'est, de ce fait, ni profitable aux logements ni à l'activité du rez-de-chaussée, ce qui est regrettable ;

Considérant que le local AIS est difficilement accessible ;

Considérant que le local poubelle est de trop petite capacité pour un immeuble de 37 logements ;

Considérant que 10 emplacements pour voitures sont proposés ; Qu'il s'agit d'une amélioration par rapport à la version initiale du projet dans laquelle aucun emplacement n'était proposés ;  
Que le déficit en emplacement de stationnements par logement reste important ;  
Qu'il est regrettable que ces emplacements soient prévus aux rez-de-chaussée, cette solution nuit aux possibilités d'activer la façade et compromet l'interaction avec le jardin situé à l'arrière ;  
Que la configuration de la parcelle permettrait l'aménagement d'un parking au sous-sol ;  
Que l'offre en stationnement vélo a en revanche été nettement améliorée et est suffisante ;

Considérant que le projet se trouve en zone de carence en espace vert ;  
Considérant qu'une citerne de récupération d'eau de pluie est prévue sur site et qu'elle doit être raccordée aux toilettes et si possible aux installations d'arrosage de l'extérieur/du jardin ;  
Considérant que la mise en place d'un bassin d'orage ne constitue pas une solution de temporisation des eaux de pluies sur la parcelle idéale contrairement à une gestion zéro rejet des eaux de pluies à la parcelle (via des toitures vertes intensives, des noues, etc.) ;  
Considérant la nécessité du projet d'obtenir la délivrance d'un permis d'environnement ;

Considérant qu'une convention avec une AIS pour la gestion des logements sociaux n'est pas une garantie à long terme donc il faut garantir le bon aménagement des lieux et non répondre aux impositions du futur gestionnaire temporaire ;

Considérant que les installations techniques du bâtiment ne sont pas représentées, ce qui ne permet pas de juger de leur intégration par rapport au bâtiment ;

Considérant de ce qui précède que le projet n'est pas compatible avec les objectifs du PAD ; Que le projet ne répond pas suffisamment aux critères du bon aménagement des lieux.

DECIDE :

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

#### DELEGUES

#### SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas Pauwels  
(Signature)

Signé numériquement par  
Nicolas Pauwels (Signature)  
ND : C=BE, SN=Pauwels,  
G=Nicolas Georges,  
SERIALNUMBER=76072330964,  
CN=Nicolas Pauwels (Signature)

MONUMENTS ET SITES

 Nico  
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Noemi Royer

Digitally signed by Noemi  
Royer  
Date: 2024.07.12 10:25:36  
+02'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE



