



Bruxelles Urbanisme & Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Mont des Arts, 10-13
1000 BRUXELLES

N° dossier : PU 53771
Ref. NOVA : 12/PFD/1967997
Contact :

Annexe : dossier

Objet : Demande de **permis d'urbanisme** tendant à **Transformer le site industriel « Aciers Wauters » en un ensemble mixte composé de 185 logements sociaux et privés, 1466m² d'équipements collectifs, 3224 m² d'activités productives, d'espaces extérieurs communs et privés, d'un parking souterrain sur deux niveaux pour 90 voitures et de 625 places pour vélos réparties sur le site sise Rue de Liverpool 19 - 23 Quai de l'Industrie 111** , introduite par **CANAL DEVELOPMENT Monsieur Geoffrey de Hemptinne**

Monsieur le Directeur,

Nous avons l'honneur de vous faire parvenir l'avis du Collège concernant la demande repris sous rubrique, pour avis motivé et décision éventuelle sur les dérogations sollicitées.

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande de permis d'urbanisme du 20 décembre 2024 visant à transformer le site industriel « Aciers Wauters » en un ensemble mixte composé de 185 logements sociaux et privés, 1466m² d'équipements collectifs, 3224 m² d'activités productives, d'espaces extérieurs communs et privés, d'un parking souterrain sur deux niveaux pour 90 voitures et de 625 places pour vélos réparties sur le site ;

Vu la demande d'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins du 2 juillet 2025 ; qu'Anderlecht est considérée comme commune impactée par ce projet développé sur le territoire de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean ;

Vu que la demande est soumise à l'enquête publique du 4 septembre 2025 au 3 octobre 2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot ;
- Application de la prescription générale 0.7 du PRAS - Equipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans zone ;
- Application des prescriptions particulières en zone de forte mixité :
 - 4.4. Plus de 1.500 m² d'activités productives ;
 - 45.1 Modification des caractéristiques urbanistiques ;
- Application de la prescriptions particulières 21 - Modifications visibles depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
- Application de l'article 176/1 du CoBAT – Mesures particulières de publicité dans le cadre d'un projet mixte qui requiert la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;

- Application de l'article 188/7 du CoBAT – Mesures particulières de publicité à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;

- Dérogations au RRU :

Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords :

- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Art. 6 Toiture d'une construction mitoyenne ;
- Art. 6 Toiture (éléments techniques) ;

Titre II : Normes d'habitabilité des logements ;

- Art. 17 Local commun pour vélo et voitures d'enfant ;

Titre VIII : Stationnement :

- Art. 6 Nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement ;

- Application de l'article 175/15 du CoBAT - Projet soumis à rapport d'incidences au vu de l'Annexe B :

23) Activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situé dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupé ;

24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

- Application de l'article 175/15 du CoBAT – Enquête publique de 30 jours ;

Vu que la demande est inscrite à l'ordre du jour de la Commission de Concertation du 14 octobre 2025 de la commune de Molenbeek-Saint-Jean ;

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et le long d'un espace structurant (quai de l'Industrie) suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se trouve dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé « Heyvaert » approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 07 octobre 2021 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme du 21 novembre 2006 – MB 7 janvier 2007 ;

Considérant que le projet prévoit les affectations suivantes :

- 18.506 m² de logement soit 80% du site ;
- 1.466 m² d'équipement d'intérêt collectif ou de service public soit 6% du site ;
- 1.629 m² d'activités productives artisanales soit 7% du site ;
- 1.595 m² d'activités productives de production de services matériels soit 7% du site ;

Qu'en situation de fait, le bien est occupé par :

- 11.734 m² d'activités productives industrielles ;
- 843 m² de bureau ;
- 230 m² de logement ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- démolir et déconstruire partiellement les volumes existants ;
- construire un immeuble au front de bâtisse le long du canal de gabarits variables compris entre R+3 (Toiture plate) et R+8 (Toiture plate) ;

- construire un immeuble au front de bâtisse rue de Liverpool de gabarit R+3+étage en toiture à versants ;
- construire un immeuble rue Heyvaert R+3+étage en toiture à versants ;
- construire des bâtiments (« Béton racks », « Halle Métal » et « Patios ») sous les toitures des structures industrielles existantes ;
- construire deux volumes (Central et Ateliers) sur les structures béton existantes ;
- aménager des espaces ouverts en intérieur d'îlot (Prairies, Pergolas Béton et Métal, Bassins, Jardin collectif Béton rack, Jardinets, Bosquets) ;

Considérant que le projet prévoit :

- 185 logements ;
- 4 entités d'équipements d'intérêt collectif ou de service public dont :
 - un équipement de quartier rue Heyvaert ;
 - un équipement de quartier avec des fonctions associatives ou sportives donnant sur l'intérieur d'îlot, à l'arrière des immeubles rue Liverpool dans les « Halles Métal » ;
 - un équipement dans le bâtiment « Central » ouvert sur l'intérieur d'îlot ;
 - un équipement associatif situé sur le quai de l'Industrie ;
- un socle d'activités productives comprenant une partie du rez-de-chaussée situé le long du canal et, à l'arrière de celui-ci, la « Halle Central », la « Halle Béton » et le rez-de-chaussée de l'« Atelier », ces derniers situés en intérieur d'îlot ;

Considérant que la répartition est de 147 logements privés pour 38 logements à vocation sociale, soit 25% tels qu'exigés par le PAD « Heyvaert » ;

Considérant que le projet prévoit une mixité de typologie de logements comme suit :

- Studios : 14% ;
- Appartements 1 chambre : 31% ;
- Appartements 2 chambres : 26% ;
- Appartements 3 chambres : 20% ;
- Appartements 4 chambres : 8% ;
- Appartements 5 chambres : 1% ;

Soit, environ 544 habitants ;

Considérant qu'en surface, le site est accessible depuis les trois voiries (quai de l'Industrie, rue Liverpool et rue Heyvaert) ; que le site est traversant et de plain-pied ;

Considérant que le site reste semi-public et sera fermé en dehors des heures de fonctionnement des activités publiques situées en intérieur d'îlot ;

Considérant que 625 emplacements vélos sont répartis sur le site dont :

- 559 vélos pour les logements ;
- 20 vélos pour le socle actif (employés) ;
- 46 pour les visiteurs (logement et socle actif) ;

Considérant que le projet prévoit plus d'un emplacement vélo par oreiller pour les logements dont 10% de vélos cargos ;

Considérant que les emplacements vélos installés en sous-sol, c'est-à-dire, environ un tiers, sont accessibles via un ascenseur depuis le quai de l'Industrie ;

Considérant que la rampe de parking est implantée le long de la limite mitoyenne gauche sur le quai de l'Industrie, voirie régionale à double sens ;

Considérant que le parking en sous-sol dispose de 90 emplacements pour véhicules motorisés, soit 76 places de voiture dont 5 PMR et 14 places moto ;

Considérant qu'un pré-accord a été conclu avec l'exploitant de véhicules partagés « Cambio » portant sur 3 voitures partagées au sein du parking souterrain ;

Considérant que ces emplacements sont répartis en fonction des destinations :

- 61 emplacements pour les logements privés y compris 2 emplacements de voiture partagée ;
- 5 emplacements pour les logements sociaux y compris 1 emplacement de voiture partagée ;
- 14 emplacements pour les activités productives ;
- 10 emplacements pour les équipements ;

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de stationnement pour véhicules motorisés en ce que le projet n'envisage qu'un ratio de 0,41 emplacements par logement privé ; qu'un report du stationnement en voirie sur le territoire de la commune d'Anderlecht est à craindre ;

Considérant que projet envisage un ratio de 0,13 emplacements par logement à vocation sociale ;

Considérant que les voiries adjacentes sont déjà saturées en stationnement voiture ;

Considérant que le projet tient compte des objectifs du PAD « Heyvaert » ;

Considérant que de manière générale, la transformation de cet ancien site industriel, la restructuration de l'îlot et l'amélioration des qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot ne sont pas contraires au principe de bon aménagement des lieux ; que toutefois, la densité du programme semble excessive au regard de la capacité du site à supporter les nuisances engendrées notamment en matière de mobilité ; qu'il convient d'harmoniser le nombre de logements avec le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés disponibles en domaine privé afin de se conformer au RRU et éviter tout risque de report de stationnement en voirie sur le territoire de la commune d'Anderlecht ;

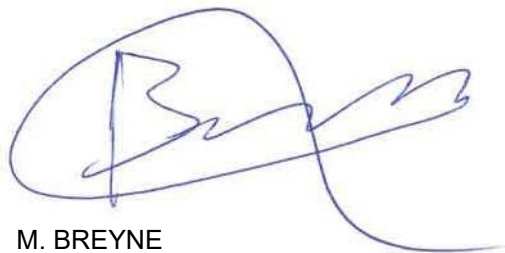
DECIDE :

Avis défavorable.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour le Collège,

Par délégation :
Pour le service Permis d'urbanisme,



M. BREYNE
Responsable du service