

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39316

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 15/09/2026

18. Dossier PU-39316 – NP/mp

DEMANDEUR

Waterfront Development Company Monsieur Thomas LECLUSE

LIEU

RUE DU BATEAU 3 - 5 / RUE ROPSY CHAUDRON 75+ - 83+

OBJET

Démolir un entrepôt et un bâtiment industriel, construire un immeuble de 37 logements sociaux, un commerce de détail au rez-de-chaussée, 110 emplacements de vélos et un jardin commun

ZONE AU PRAS

zones de forte mixité - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Heyvaert – Poincaré et dans le périmètre du PAD Heyvaert approuvé par l'Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles Capitale le 07/10/2021 ;

ENQUETE PUBLIQUE

du 11/08/2026 au 09/09/2026 – 2 courriers de remarques dont 1 demande d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces de gros comprise entre 500 et 2500 m²)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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 démolir un entrepôt et un bâtiment industriel, construire un

immeuble de 37 logements sociaux, un commerce de détail au rez-de-chaussée, 110 emplacements de vélos et un jardin commun, **Rue du Bateau 3 – 5, Rue Ropsy Chaudron 75+ - 83+;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 11/08/2026 au 09/09/2026** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 4.2.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : plus de 200 m² de commerce hors liseré en zone de forte mixité ;
- 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) MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU :
 - 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 - éléments techniques ;
 - 6 : hauteur toiture d'une construction mitoyenne ;
- Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) ;
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences MPP de 30 jours ;

Considérant 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 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.

Considérant que **2 courriers** de remarques, dont 1 demande d'être entendu, ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Que les remarques portent principalement sur :

- le manque d'objectivité allégué du rapport d'incidences environnementales ;
- le caractère insuffisant des adaptations apportées au projet, notamment concernant le gabarit et l'absence de parking ;
- les incertitudes relatives à la pérennité des surfaces productives ;
- l'absence de caves ou d'espaces de stockage privatifs ;
- la qualification des logements comme logements sociaux ou assimilés sociaux ;
- le caractère incomplet des informations relatives à la pollution des sols ;
- le manque de précisions sur les aménagements paysagers et la biodiversité ;
- les risques de surchauffe et les performances techniques et énergétiques des bâtiments ;
- les conséquences de l'absence de stationnement sur la voirie ;
- le montage entre investisseurs privés et agences immobilières sociales, jugé insuffisamment garant de l'accessibilité durable des logements ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **06/08/2026** ;

Considérant que le bien se situe en zones de forte mixité au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013.

Considérant que le bien se situe le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Heyvaert-Poincaré et dans le périmètre du PAD Heyvaert approuvé par l'Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles Capitale le 07/10/2021 ;

Situation et objet de la demande

Considérant que le terrain est composé de trois parcelles et est actuellement occupé par un entrepôt, un bâtiment industriel et un espace aménagé en parking ;

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 équivalent 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 ;

Considérant **que la demande vise** à démolir un entrepôt et un bâtiment industriel (925m² au total) et à construire un immeuble de gabarit rez-de-chaussée plus cinq étages comprenant 37 logements à caractère social (2913m²), un commerce (581m²), un espace pour profession libérale (223m²) au rez-de-chaussée, 110 emplacements pour vélos et un jardin commun ;

Considérant que les logements se répartissent en 8 studios, 9 logements d'une chambre, 11 logements de deux chambres, 8 logements de trois chambres et 1 logement de quatre chambres ;

Considérant qu'une demande antérieure portant sur un programme similaire a été refusée sous la référence 12/PFD/1860254, notamment en raison du gabarit du bâtiment, de son intégration dans la rue, de l'insuffisance du programme productif et de la qualité de certains logements ;

Considérant que la présente demande constitue une nouvelle demande et doit être examinée au regard de ses caractéristiques propres ; qu'elle maintient toutefois le même gabarit général et un programme de logements comparable ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 4.2.3 et 4.5.1 du PRAS, en raison de l'aménagement de plus de 200 m² de commerce hors liseré de noyau commercial et de la modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur, de hauteur de la façade avant, de hauteur de toiture et d'intégration des éléments techniques ;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT et de la rubrique 32 de son annexe B, la superficie de plancher affectée au logement dépassant 2.500 m² ;

Gabarit et intégration urbaine

Considérant que le bâtiment dépasse, au rez-de-chaussée, la profondeur de l'immeuble voisin de droite, qui constitue le plus profond des deux immeubles mitoyens, et qu'il s'implante sur la quasi-totalité de la profondeur de la parcelle, au-delà des trois quarts de celle-ci, en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation n'est pas suffisamment justifiée et qu'elle conduit à une emprise bâtie excessive en fond de parcelle, au détriment d'un espace qui pourrait être maintenu en pleine terre et aménagé en jardin, contribuant ainsi à l'infiltration et à la gestion des eaux pluviales, à la végétalisation du site et au développement de la biodiversité ;

Considérant, en outre, que l'immeuble voisin de droite, contre lequel le projet vient notamment s'implanter, est une construction récente dont le fond de parcelle a été préservé en jardin ;

Considérant qu'il apparaît dès lors cohérent de poursuivre cette logique d'aménagement sur la parcelle concernée en prolongeant la zone de pleine terre et de végétation amorcée par cet immeuble voisin, de manière à constituer une continuité paysagère et écologique en intérieur d'îlot, plutôt que d'étendre le bâti sur toute la profondeur disponible ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que les étages dépassent de plus de 3 m la profondeur du profil mitoyen de l'immeuble voisin de gauche ;

Considérant que la faible profondeur de cette construction voisine peut justifier le principe d'un dépassement ; que cette circonstance ne permet toutefois pas d'admettre automatiquement la profondeur proposée, laquelle doit également être appréciée au regard du gabarit général du projet et de ses effets cumulés ;

Considérant que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du RRU en ce que la façade avant dépasse la hauteur de la construction voisine de référence la plus élevée ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que la toiture dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine la plus basse et dépasse le profil de la construction voisine la plus élevée ;

Considérant que le bâtiment projeté présente une largeur d'environ 38 m et une hauteur d'environ 19 m ; que le cinquième étage n'est que partiellement implanté en recul et que le volume conserve une présence importante sur la majeure partie du front bâti ;

Considérant que le demandeur estime que les bâtiments industriels de faible hauteur sont anormalement bas et propose de déterminer le gabarit sur la base de la hauteur moyenne de certains « volumes structurants » de la rue du Bateau ;

Considérant que la sélection de ces volumes ne rendent toutefois pas compte de manière suffisamment objective de l'ensemble du tissu bâti de la rue ; que cette méthode donne une importance excessive aux immeubles les plus élevés et ne permet pas de conclure que le gabarit proposé correspond à la hauteur moyenne réelle des constructions ;

Considérant que l'immeuble voisin de droite est implanté à l'angle du quai de l'Industrie, où l'ouverture du canal permet d'admettre un gabarit plus élevé ; que la partie moins élevée de cet immeuble assure précisément une transition vers les gabarits plus bas de la rue du Bateau ; qu'il n'est dès lors pas approprié de prolonger et de dépasser son gabarit sur une façade d'environ 38 m située dans une rue nettement plus étroite ;

Considérant que les bâtiments situés en face du projet sont majoritairement d'une hauteur inférieure ; que le rapport entre la largeur limitée de la rue et la hauteur continue de la façade projetée produit une sensation d'écrasement et réduit l'ouverture du ciel depuis l'espace public ;

Considérant que la section du rapport d'incidences consacrée aux solutions de substitution ne présente aucune variante de gabarit ; qu'aucune solution moins élevée ou présentant une véritable variation de hauteur n'a donc été examinée, alors que le gabarit constitue l'un des principaux enjeux du projet ;

Considérant que l'alternance des teintes de briques et les variations ponctuelles de la façade cherchent à rappeler le parcellaire existant ; que la continuité des niveaux, de la ligne de toiture et du plan général de la façade maintient néanmoins la perception d'un seul volume de grande largeur ;

Considérant que les oriels prévus en façade avant ne trouvent pas de correspondance dans les typologies environnantes et n'apportent pas de réponse suffisante au problème d'échelle du bâtiment ;

Considérant que les dérogations aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du RRU ne constituent pas des écarts ponctuels mais résultent d'un volume globalement trop important ; qu'elles ne peuvent dès lors être admises ;

Programme du rez-de-chaussée et PAD Heyvaert

Considérant que la prescription B.1 du PAD Heyvaert prévoit que les rez-de-chaussée situés le long d'un liseré productif et actif sont affectés aux activités productives, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux services intégrés aux entreprises, aux hôtels, aux activités de logistique urbaine durable et aux différentes catégories de commerces qu'elle énumère ;

Considérant que le projet prévoit au rez-de-chaussée une surface brute de 648,75 m² annoncée comme étant destinée à un commerce de détail et à une profession libérale, pour une superficie brute totale de rez-de-chaussée de 871,80 m² ;

Considérant que le commerce de détail proprement dit présente une superficie annoncée de 544,28 m² et la profession libérale une superficie de 58,12 m² ;

Considérant que la note explicative cite, à titre d'exemples, une crèche, un établissement horeca, un commerce, un atelier d'artiste, une activité de bien-être ou différents cabinets professionnels ;

Considérant que ces activités relèvent de destinations ou d'utilisations différentes et ne présentent pas les mêmes incidences ;

Considérant que les 58,12 m² concernés ne peuvent dès lors être comptabilisés dans cette catégorie ; qu'ils ne pourraient être pris en compte au titre d'un équipement qu'à la condition que l'activité projetée réponde effectivement à cette affectation, ce que le caractère indéterminé du programme ne permet pas d'établir ;

Considérant que la prise en compte de cette surface dans le calcul des 70 % imposés par la prescription B.1 n'est dès lors pas suffisamment justifiée ; que la surface affectée avec certitude au commerce de détail représente environ 62 % de la superficie brute du rez-de-chaussée ;

Considérant que la prescription B.2 du PAD limite à 500 m² par projet la superficie de plancher affectée aux commerces, commerces de gros, grands commerces spécialisés et à la logistique urbaine durable ;

Considérant que cette superficie peut être augmentée jusqu'à 1.500 m² à condition qu'une superficie au moins équivalente soit affectée à une activité productive ou à un équipement au sein de l'immeuble et que les zones de livraison soient intégrées dans les volumes construits ;

Considérant que la prescription B.2 vise la superficie de plancher, laquelle est calculée, par renvoi de la prescription générale 0.2 au glossaire du PRAS, au nu extérieur des murs de façade et sans déduction des cloisons, murs intérieurs, gaines, cages d'escalier et d'ascenseur ; que le seuil de 500 m² ne peut donc être vérifié sur la base d'une superficie nette ; que la superficie annoncée de 544,28 m² excède en tout état de cause ce seuil ;

Considérant que la limite de 500 m² s'apprécie au total par projet ; que la possibilité évoquée de diviser l'espace en deux cellules ou davantage est dès lors sans incidence sur l'application de ce plafond ;

Considérant que le projet prévoit 544,28 m² de commerce de détail sans proposer une superficie équivalente d'activité productive ou d'équipement et sans intégrer de zone de livraison ; que les conditions permettant de dépasser le seuil de 500 m² ne sont donc pas rencontrées ;

Considérant que la note explicative écarte volontairement l'implantation d'une activité productive en raison des nuisances et des contraintes logistiques qu'elle serait susceptible de générer ; que cette justification ne peut être admise dans un liseré précisément destiné à maintenir et à renouveler les activités productives en organisant leur cohabitation avec le logement ;

Considérant que l'absence d'opérateur identifié peut justifier un certain degré de flexibilité dans l'aménagement intérieur ; qu'elle ne permet toutefois pas de laisser indéterminées la destination et l'utilisation d'une surface de plus de 600 m² au stade de la demande de permis ;

Considérant que la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée est limitée à 3,60 m et que celui-ci est prévu en état casco ; que cette configuration limite les possibilités d'accueil d'activités productives diversifiées et ne garantit pas la pérennité du caractère productif et actif recherché par le PAD ;

Considérant que l'absence de zone de chargement et de déchargement limite également le fonctionnement du commerce projeté et reporte les opérations de livraison dans la rue du Bateau ;

Considérant que l'article 18 du Titre VIII du RRU impose, en cas de construction ou de reconstruction, une aire de livraison hors voirie accessible aux camionnettes pour les immeubles comprenant entre 500 et 1.000 m² de commerce ; que le projet ne prévoit aucune aire de livraison et ne répond donc pas à cette disposition ;

Considérant que le programme du rez-de-chaussée ne répond dès lors pas aux prescriptions B.1 et B.2 du PAD Heyvaert ni aux exigences relatives aux livraisons ; que sa modification nécessiterait une révision importante de l'organisation et de l'emprise du bâtiment et ne peut être imposée par une simple condition ;

Qualité et fonctionnement des logements

Considérant que la création de 37 logements sociaux est appréciable ; que la demande ne garantit toutefois pas la pérennité dans le temps du caractère social de ces logements ;

Considérant en effet que la prise en gestion annoncée par les AIS BAITA et Logement pour Tous ne permet pas, à elle seule, de garantir le respect durable de la prescription générale 0.5 du PAD, dès lors qu'aucune garantie juridique suffisante n'est apportée quant au maintien de la mise à disposition de ces logements au bénéfice de ménages à faibles revenus ;

Considérant dès lors que la seule intention de confier la gestion de ces logements aux AIS précitées ne constitue pas une garantie suffisante du respect, dans la durée, de la prescription générale 0.5 du PAD ;

Considérant que 17 logements restent mono-orientés ; que cette proportion est importante pour une construction neuve et limite les possibilités de ventilation naturelle transversale ainsi que la variation des apports de lumière au cours de la journée ;

Considérant que le demandeur justifie le caractère compact de certains logements par la nécessité de proposer des loyers modérés ; que cet objectif ne peut toutefois justifier une réduction de la qualité spatiale des logements ni des proportions trop contraintes pour certaines pièces ;

Considérant que le jardin commun présente une superficie de 385 m² et bénéficie d'un aménagement paysager comprenant des plantations et des espaces de séjour ; que cet aménagement constitue une amélioration du projet ;

Mobilité

Considérant que le projet prévoit 110 emplacements pour vélos, dont 4 emplacements pour vélos cargos et une zone destinée aux deux-roues hybrides ; que ces emplacements sont accessibles directement depuis la rue et que cette offre est adaptée à la capacité de l'immeuble ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement pour voiture alors que l'article 6 du Titre VIII du RRU prévoit en principe au minimum un emplacement par logement pour la construction d'un immeuble à logements multiples ;

Considérant que l'article 7 du même titre permet d'admettre un nombre inférieur ou une dispense pour certains immeubles de logements sociaux ou assimilés, lorsque l'accessibilité en transport en commun, le stationnement en voirie ou le profil de mobilité des habitants le justifient ;

Considérant que le projet est toutefois développé par un demandeur privé et que le dossier ne démontre pas suffisamment le caractère permanent de son assimilation à un immeuble construit par une société de logement social ; que la convention de gestion annoncée pour une durée initiale de 25 ans ne garantit pas le maintien de ce profil de mobilité pendant toute la durée de vie du bâtiment ;

Considérant que les informations relatives aux emplacements disponibles dans l'immeuble voisin sont par ailleurs contradictoires, la note explicative évoquant onze emplacements tandis que le rapport d'incidences n'en mentionne que trois ou quatre ;

Considérant que le rapport d'incidences ne distingue pas suffisamment les besoins liés aux habitants de ceux générés par les clients, les travailleurs et les livraisons du commerce et de la profession libérale ; que l'absence totale de stationnement et d'aire de livraison n'est dès lors pas suffisamment justifiée au regard de l'ensemble du programme ;

Environnement

Considérant que le projet prévoit 385 m² de pleine terre, des toitures végétalisées, une citerne d'eau de pluie de 32 m³ et des dispositifs de rétention en toiture ; que ces éléments contribuent à l'amélioration de l'intérieur d'îlot et à la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que ces qualités ne compensent toutefois pas le gabarit excessif du bâtiment, l'absence de raccord harmonieux avec les constructions voisines, la non-conformité du programme commercial aux prescriptions du PAD, l'absence d'aire de livraison et les insuffisances relevées dans le fonctionnement des logements et des espaces communs ;

Conclusion

Considérant que les modifications nécessaires pour rendre le projet acceptable impliqueraient de revoir substantiellement son gabarit, la composition de la façade, le programme du rez-de-chaussée, l'organisation des livraisons, le fonctionnement du jardin et certaines typologies de logements ; que ces adaptations dépassent la portée de conditions pouvant être imposées dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que la demande n'apporte pas de garantie suffisante quant à la pérennité du caractère social des logements et à leur mise à disposition durable au bénéfice de ménages à faibles revenus, de sorte que le respect dans le temps de la prescription générale 0.5 du PAD n'est pas assuré ;

Considérant que le projet ne s'accorde pas suffisamment aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant, ne répond pas aux prescriptions du PAD Heyvaert et ne satisfait pas aux critères du bon aménagement des lieux ;

Considérant que les dérogations aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ne peuvent dès lors être accordées ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

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

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



~~MONUMENTS ET SITES~~

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



