

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38945

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/04/2025

6. Dossier PU-38945 - mp

DEMANDEUR

GF. Immobilier Monsieur Rachid Bafroui

LIEU

QUAI DE L'INDUSTRIE 47- 51

OBJET

la réaffectation et l'extension d'un immeuble industriel et d'une maison de rapport en un espace mixte : 29 logements (2180m²), 1 crèche (75m²), 1 bureau (44m²) et 2 commerces (122m²)

ZONE AU PRAS

espaces structurants, zones de forte mixité - Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL) - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Heyvaert - Poincaré - Le bien n'est pas classé - Le bien n'est pas situé dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde - Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde - Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS)

ENQUETE PUBLIQUE

du 31/03/2025 au 14/04/2025 – 4 courriers dont 2 demandes d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriel)
- dérogation à un plan d'aménagement directeur (PAD Heyvaert) ;
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 **GF. Immobilier représentée par Monsieur Rachid BAFROURI** pour la réaffectation et l'extension d'un immeuble industriel et d'une maison de rapport en espace mixte:

29 logements (2180m²), 1 crèche (75m²), 1 bureau (44m²) et 2 commerces (122m²), **Quai de l'Industrie 47-49** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **31/03/2025 au 14/04/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- 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 d'une construction mitoyenne) ;
- dérogation à l'art.10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) ;
- dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à un plan d'aménagement directeur (PAD Heyvaert) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne les articles 3 (superficie), 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) du Titre II ;

Vu le refus de permis PU-37448 délivré en date du 29/08/2019 et portant sur la réaffectation et la transformation d'un immeuble industriel et d'une maison de rapport en un complexe de 23 logements ;

Vu la demande de permis PU-38532 introduite en date du 21/03/2023 et portant sur la réaffectation et l'extension d'un immeuble industriel et d'une maison de rapport en en espace mixte : 29 logements, 2 ateliers, 1 bureau et 2 commerces **et le classement sans suite du dossier le 16/11/2023 (dossier incomplet)** ;

Vu la mise en demeure SIG.429-ENV-2023-16 datée du 02/11/2023 portant sur l'exploitation d'un atelier de réparation sans permis d'environnement ;

Considérant que **4 courriers de remarques ont été introduits lors de l'enquête publique ainsi que 2 demandes d'être entendu** ; que les plaignants saluent le fait qu'un projet voie enfin le jour, mais expriment de sérieuses réserves quant à sa qualité ; qu'ils dénoncent une densité excessive, des volumes inadaptés, un manque d'espaces verts et une faible qualité des logements (pièces sombres, vis-à-vis) ; que les logements sociaux proposés ne répondent pas aux besoins réels du quartier et que les fonctions prévues (café, crèche, bureau) ne sont pas suffisamment justifiées ; que le projet entraîne en outre la perte de patrimoine bâti et s'écarte sur plusieurs points des objectifs du PAD Heyvaert ; qu'il apparaît dès lors souhaitable de revoir le projet en renforçant sa qualité de vie, son

adéquation aux besoins du quartier, et son ancrage dans le tissu urbain, notamment en préservant les éléments patrimoniaux et en étudiant l'intégration du passage indicatif prévu par le PAD;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 20/03/2025

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en espaces structurants au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013; que le bien se situe dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé « Heyvaert » approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 07/10/2021 ; que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

Considérant que le projet se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire ;

Considérant qu'il est à noter que les données figurant sur les plans ne sont pas toujours correctes et qu'elles sont peu détaillées en ce qui concerne le contexte existant, les matériaux, les cotations, les détails techniques, etc. ; qu'il existe des contradictions entre les plans, les coupes et les façades (volumes, fenêtres, garde-corps, etc.) ; que les fichiers numériques des plans sont mal nommés, ce qui prête à confusion ; que la note explicative ne précise pas comment le projet répond aux objectifs et aux prescriptions du PAD « Heyvaert », ce qui est pourtant obligatoire pour les projets de plus de 2.000m² ; que les documents fournis ne permettent pas une analyse approfondie et complète de la situation ;

Situation existante

Considérant que l'ensemble existant est composé d'une maison mitoyenne de rapport à front de rue de gabarit R+2+T (3 logements) et d'un bâtiment industriel de type entrepôt de gabarit R+2 ; que le bâtiment industriel se présente sous la forme de deux blocs-barres parallèles, s'enfonçant sur toute la profondeur de la parcelle ; que ces deux volumes sont séparés par un couloir central de 6m de large, actuellement couvert jusqu'au 1er étage ; que l'organisation en hauteur des deux bâtiments parallèles confère à l'ensemble un caractère dense ; que la parcelle, d'une superficie totale de 2512m², est entièrement imperméabilisée ;

Considérant que l'état du bâtiment existant s'est considérablement détérioré depuis quelques années ; que nous tenons à rappeler expressément au propriétaire sa responsabilité quant au maintien du bâtiment en bon état, à la réalisation des réparations nécessaires et à la garantie de la sécurité des riverains ; qu'il est impératif que le propriétaire prenne des mesures immédiates pour remédier à cette situation de délabrement ;

Contexte

Considérant que le projet se situe le long du canal au milieu d'un îlot fortement bâti où de nombreuses reconversions ont déjà eu lieu d'un côté de l'îlot ; que la deuxième moitié de l'îlot reste encore fortement bâtie; que le principe d'un réaménagement axé sur les parcelles et le développement de nouvelles typologies est à soutenir ;

Situation projetée

Considérant que le projet consiste à réaffecter et transformer un immeuble industriel et une maison de rapport en in espace mixte : 29 logements (2180m²), 1crèche (75m²), 1 bureau (44m²) et 2 commerces (122m²) ; que le projet dispose d'une superficie de 2422m² après travaux ;

Considérant que la prescription 4.5.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), relative aux modifications des caractéristiques urbanistiques, est d'application en l'occurrence, dès lors que l'aspect architectural de la façade, l'ensemble des volumes ainsi que l'affectation sont modifiés ; que

le dossier contient peu de documents permettant de démontrer que l'impact de ces modifications a été étudié de manière approfondie ; que cela ne peut être considéré comme acceptable pour un projet de cette envergure, compte tenu de son impact potentiel sur le tissu urbain, le paysage bâti et le fonctionnement du quartier ;

Volume

Considérant que le projet prévoit la transformation et l'extension des bâtiments existants en conservant la structure d'origine ; que cela s'accompagne de la création de puits de lumière ainsi que de rehaussements et d'extensions significatifs sur toute la profondeur des bâtiments ; que le projet propose un nouveau gabarit variable entre R+2 et R+5 ; que le volume existant est augmenté de 1 à 2 étages au niveau de l'intérieur d'îlot et de 3 étages à l'avant, l'accès étant surplombé ; qu'un nouveau volume de gabarit R+2 est également ajouté à l'arrière de la parcelle ; que le projet implique une augmentation du volume (+/-880m³) et de l'empreinte du bâtiment ;

Considérant que le projet déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du RRU, en dépassant les constructions voisines en hauteur et en profondeur, et en excédant les ¾ de la profondeur totale ;

Considérant que le demandeur sollicite également une dérogation pour l'article 5 du Titre I du RRU concernant la hauteur de la façade avant car le nouveau gabarit global dépasse de plus de 3m (jusqu'à 12m !) la hauteur des bâtiments voisins ; que l'article 5 du Titre I n'est pas d'application dans ce cas car il concerne une construction située le long du canal et qu'il doit répondre à l'article G.4 §2 du PAD (Plan d'Aménagement Directeur) « Heyvaert » ; que le projet ne répond cependant pas aux conditions cumulatives du PAD et qu'il dépasse la ligne de toit du bâtiment adjacent, nuisant à la qualité de l'îlot intérieur :

Considérant que le projet ne respecte pas la prescription G.3 du PAD « Heyvaert » relative à l'emprise au sol ; que, conformément à cette prescription, au moins 25 % de la parcelle devrait rester non bâtie et en pleine terre afin de contribuer à l'amélioration des intérieurs d'îlots et à la perméabilité des sols ; que cette surface non bâtie doit être plantée et végétalisée sur au moins 75 % de sa superficie ; que le projet présente un taux d'emprise au sol de 0,76 et un taux d'imperméabilisation de 0,87, soit seulement 13 % de surface perméable ; que cela est très insuffisant au regard des objectifs de gestion des eaux pluviales, de qualité de vie et de résilience climatique ; que le projet ne respecte donc pas cette prescription essentielle du PAD, ce qui est inacceptable ;

Considérant que le demandeur justifie les dérogations par la hauteur anormalement basse des bâtiments voisins et la conformité du gabarit proposé avec les nouveaux immeubles résidentiels le long du canal ; que l'augmentation est également présentée comme une compensation pour la surface perdue en raison des puits de lumière et terrasses intérieures prévus pour garantir un minimum de lumière naturelle et d'intimité ; que cette justification appelle une analyse critique ; Considérant que les bâtiments de référence invoqués, un terrain non bâti à gauche et un bâtiment de type hangar à droite, présentent des configurations distinctes, rendant cette comparaison fallacieuse ; que le projet, de par sa conception, impacte significativement l'intérieur d'îlot, les constructions environnantes, son propre ensoleillement et apport de lumière naturelle ; que la configuration existante des lieux ne supporte pas en plus une fermeture totale au niveau de la rue, et qu'il est regrettable que le projet s'éloigne de la logique de la structure linéaire existante ; Considérant que dans un quartier en pleine évolution, il est impératif que le projet intègre les développements futurs et les initiatives urbanistiques en cours ; qu'une approche urbanistique responsable exige une vision globale, prenant en compte la dynamique du quartier et les prescriptions définies par le plan directeur « Heyvaert » ; que le projet actuel s'écarte de ces orientations sur plusieurs plans (gabarit, programme, perméabilité) de ce PAD sans justification ; Considérant que les augmentations de volume proposées renforcent une densité déjà élevée et ne sont donc pas justifiées et n'apportent d'amélioration ; que par conséquent, les dérogations demandées ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet se situe à proximité d'une traversée indicative identifiée par le Plan d'Aménagement Directeur « heyvaert », et que la note explicative ne traite à aucun moment de cette opportunité, ni n'en propose une analyse, ce qui constitue une omission regrettable au regard des objectifs promus par le PAD. ;

Intérieur d'îlot

Considérant que le projet, en dehors de la création de quelques parterres aléatoires dans la zone centrale et de quelques patios, n'a guère déployé d'efforts pour désenclaver le site et créer des espaces extérieurs de qualité ; que la zone entre les bâtiments est utilisée comme espace de circulation et offre donc peu de valeur ajoutée aux qualités paysagères ; que les plans et la note explicative sont cependant peu détaillés en ce qui concerne les aménagements extérieurs, l'état du sol et le type de toitures végétalisées et qu'il est par conséquent difficile de juger l'amélioration réelle en ce qui concerne les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et la perméabilité générale du site ; que le projet déroge par conséquent également à la prescription 0.6 du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) ;

Considérant en outre que la parcelle est classée en catégorie 3 (sols pollués sans risque immédiat) selon la réglementation en vigueur, et que le dossier ne fournit aucune information sur cette situation ni sur d'éventuelles mesures de gestion ou de précaution ; que l'absence d'une telle analyse ou de mesures soulève des questions quant à la capacité du projet à garantir un cadre de vie sain et sécurisé pour les futurs habitants ;

Considérant que le demandeur sollicite également une dérogation pour l'absence d'une citerne d'eaux pluviales pour des raisons de stabilité du bâtiment, notamment la mauvaise qualité de sol ; que le projet déroge donc à l'article 16 du Titre I du RRU ;

Logements

Considérant que le projet présente une superficie de plancher de 2.180m² affectée au logement, répartie en 29 unités : 4 logements dans la maison de rapport et 25 logements dans la partie réaffectée du bâtiment industriel ; que cette offre comprend 6 studios, 6 appartements 1-chambre, 11 appartements 2-chambres, 4 appartements 3-chambres et 2 appartements 4-chambres ; que cette diversité de typologies, incluant plusieurs logements de trois chambres ou plus, répond en principe aux objectifs communaux et régionaux en matière de mixité et de création de logements familiaux ;

Considérant que plusieurs logements ne respectent pas les normes minimales d'habitabilité fixées par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), notamment les articles 3 (superficie), 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) ; que, entre autres, le séjour avec cuisine et les toilettes de l'appartement 23, ainsi que les toilettes des appartements 9, 21 et 24, sont insuffisants en superficie ; qu'en raison de l'étroitesse entre les bâtiments et l'extension au-dessus de l'entrée à rue, plusieurs logements manquent de lumière naturelle malgré une surface vitrée correcte ;

Considérant que les logements ne garantissent pas des conditions de vie optimales, dans la mesure où plusieurs unités sont sombres, mono-orientées et peu protégées des regards, ce qui nuit à l'intimité des occupants ; que les caves sont réparties de manière désorganisée sur l'ensemble du site et que les portes d'accès aux entrées des bâtiments présentent une largeur insuffisante, compromettant ainsi l'accessibilité et l'usage fonctionnel des lieux ;

Considérant que la configuration en deux ailes distantes de seulement 6m ne se prête pas aisément à un usage résidentiel de qualité ; que les solutions proposées, tels que les puits de lumière et les terrasses intérieures, sont inadéquates ; que les puits de lumière, trop étroits par rapport à la

hauteur des volumes bâtis, ne permettent pas une illumination naturelle suffisante ; que certaines terrasses donnent toutes sur un même puits, générant un important vis-à-vis, réduisant davantage la lumière naturelle et créant des nuisances sonores ;

Considérant que les nouveaux volumes et les aménagements intérieurs ne s'intègrent pas de manière cohérente à la structure existante ; que la disposition arbitraire des ouvertures et des cloisons, ainsi que leurs proportions inconsistantes, affectent la lisibilité architecturale du projet et nuisent à la qualité des espaces de vie proposés ;

Considérant que l'organisation générale des circulations et des espaces communs manque de lisibilité et de hiérarchie ; que la crèche et les bureaux partagent le même accès à la rue que les logements, générant des conflits d'usage ; que les circulations communes, notamment les cages d'escalier, sont peu identifiables, peu accueillantes et dépourvues d'éclairage naturel, ce qui diminue leur qualité fonctionnelle et architecturale ;

Considérant que la zone centrale est principalement dédiée à la circulation ; que le projet ne propose pas un véritable espace vert de pleine terre ni d'espace collectif de détente en plein air pour les nombreux habitants, ce qui constitue une lacune importante ;

Considérant que l'ensemble du bâtiment n'est desservi que par un seul ascenseur pour 8 logements répartis sur plusieurs niveaux, ce qui est insuffisant quant au confort et à l'accessibilité ;

Considérant que, conformément au PAD « Heyvaert », le projet doit prévoir 25 % de logements sociaux ou assimilés ; que la note explicative indique que le projet prévoit 8 logements pour des familles à faible revenu ; que les logements proposés sont cependant de petite taille ; que la typologie proposée ne correspond pas aux besoins actuels des opérateurs publics, ni aux besoins des locataires de logements sociaux dans le quartier, notamment en ce qui concerne les grands logements de 3 chambres ou plus ;

Locaux communs

Considérant que le projet ne prévoit ni local à poubelles ni local d'entretien, en dérogation avec les articles 16 et 18 du Titre II du RRU ; qu'une telle absence est inacceptable dans un projet de cette ampleur ;

Considérant que 50 emplacements vélos sont prévus au rez-de-chaussée à rue, soit environ 1,7 vélo par logement ; que ce nombre est insuffisant au vu du nombre potentiel d'occupants et de l'absence totale d'emplacements de stationnement pour voitures ; que le local vélos n'est pas fermé, ce qui ne correspond pas aux exigences de l'article 17 du Titre II du RRU ;

Considérant que le quartier, se situant en zone d'accessibilité B, est moyennement desservi par les transports en commun ; que le projet déroge à l'art. 6 du Titre VIII du RRU car aucun emplacement de parking hors voirie n'est prévu pour les 29 logements, ce qui n'est pas acceptable ;

PMR

Considérant que le projet ne respecte pas les exigences du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR), notamment les

articles 6 (porte d'entrée), 9 (couloirs), 10 (portes intérieures) et 13 (toilettes) ; que tous les seuils, qu'ils donnent sur le trottoir ou sur la cour centrale, sont environ 14cm plus élevés, rendant ainsi les logements et les espaces d'activités totalement inaccessibles aux PMR ; qu'aucune porte d'entrée ne permet un passage libre d'au moins 0,95m ; que les couloirs ne présentent pas une largeur de 1,50m minimum ; que, de plus, la longueur du mur à côté des portes d'entrée des appartements est inférieure à la norme de 50cm ; qu'enfin, les espaces d'activités et les équipements ne disposent pas de sanitaires suffisamment spacieux pour être accessibles ;

Activité

Considérant que la création ou la conservation des activités le long du canal dans cette zone de forte mixité est prescrite par le PAD «Heyvaert » et recommandée par l'étude urbanistique « Molenbeek Canal» approuvée par le Collège en 2011 et le plan Canal ; que selon le PAD, le bien se trouve dans le liseré productif et actif et sur une profondeur de 30m minimum à partir de l'alignement, les rez-de-chaussée des immeubles sont dédiés aux activités productives et aux équipements ;

Considérant que le projet prévoit une crèche (75m²), un bureau (44m²) et deux commerces (122m²), soit un total de 241m² destinés à des activités, ce qui reste très faible par rapport à la surface d'activités existante ; que, dans les 30m d'activités imposés, une proportion importante est attribuée aux halls d'entrée et aux locaux vélos des logements, ce qui, bien que généralement autorisé, semble inapproprié, car seulement 10% de la surface totale est effectivement dédiée à l'activité. Cette répartition ne répond donc plus aux intentions du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) ;

Considérant que seules les deux unités commerciales sont accessibles depuis l'espace public, tandis que la crèche et le bureau partagent un accès avec les logements ; que cette configuration empêche une séparation fonctionnelle claire entre les logements et les activités, ce qui pourrait nuire à la qualité de vie et à la sécurité des habitants ;

Considérant que le fonctionnement des activités n'est que peu détaillé et que la destination exacte des commerces n'est pas précisée, ce qui empêche de vérifier leur compatibilité avec les logements ; que, de plus, le local destiné au café est divisé en deux parties en raison de la présence de la cage d'escalier commune, ce qui diminue la qualité de l'espace ;

Considérant que le projet prévoit également une crèche, ce qui est en principe positif, mais que les détails concernant son fonctionnement, tels que le nombre d'enfants accueillis, le gestionnaire, etc ...ne sont pas mentionnés dans le dossier ; que la crèche dispose en outre d'une superficie relativement réduite (75 m²), ce qui peut limiter son efficacité et sa capacité à répondre aux besoins du quartier ;

Considérant que la terrasse du café, située au droit de l'entrée principale, pourrait engendrer des nuisances telles que le bruit, des problèmes de sécurité, ou une obstruction du passage pour les résidents et les services d'urgence ; que, par ailleurs, le projet ne prévoit ni local à déchets ni espace de rangement pour les activités, et qu'aucune zone de chargement ou de déchargement n'est prévue sur le site ;

Considérant que le projet présente des lacunes importantes en ce qui concerne la qualité, la fonctionnalité et l'intégration de l'activité avec les logements ; que la surface d'activités est insuffisante et mal répartie, compromettant son efficacité ;

Considérant que le bien se situe dans une zone de forte mixité et que le projet n'exploite pas l'opportunité d'une meilleure mixité des fonctions le long du quai de l'Industrie ; que le bâtiment existant est conçu pour une activité et qu'il serait regrettable de perdre la capacité de développement actif qu'offre ce lieu au profit d'un projet principalement axé sur le logement ; que le projet envisagé ne participe pas suffisamment à l'amélioration visée pour le développement futur de la zone de forte mixité, ce qui n'est pas acceptable ;

Façade

Considérant que le bâtiment se situe le long d'un espace structurant du territoire, dans un ensemble repris à l'inventaire du patrimoine urbain, et qu'à ce titre une attention particulière doit être portée aux façades visibles depuis l'espace public ; que le projet s'inscrit dans une série d'interventions de moindre envergure le long du canal, et est dès lors susceptible de jouer un rôle déterminant dans la définition du paysage urbain ; qu'il est dès lors essentiel de veiller à la qualité architecturale, à la cohérence d'ensemble et au respect du tissu urbain existant ;

Considérant que les transformations apportées au bâtiment sont substantielles, tant au niveau des gabarits que des façades ; que plusieurs niveaux sont ajoutés et que la toiture inclinée, caractéristique du bâtiment d'origine, est supprimée, modifiant ainsi radicalement le volume bâti initial ;

Considérant que la façade avant de la maison de gauche est revêtue de briquettes sur isolant, tandis que celle du bâtiment de droite est maintenue en briques rénovées ; que la nouvelle partie est proposée en bardage aluminium avec garde-corps vitrés et que les garde-corps existants sont également remplacés par du bardage métallique ; que l'ensemble du châssis, y compris sur les parties existantes, est remplacé par du PVC gris anthracite, ce qui n'est pas un matériau durable ; Considérant que l'alignement de la façade de la maison n'est pas respecté à partir du 1er étage, qui avance par rapport à l'alignement ; que les balcons dépassent également la profondeur maximale autorisée de 1m, constituant une dérogation manifeste à l'article 10 du Titre I du RRU, sans justification suffisante dans la note explicative ; que ces éléments nuisent à l'harmonie du front bâti et introduisent une rupture dans la trame urbaine existante ;

Considérant que les transformations projetées ne tiennent pas compte du caractère architectural des bâtiments existants et ne cherchent pas à en préserver les qualités ; que le projet ne propose ni restauration des éléments remarquables ni usage de matériaux durables ou qualitatifs ; que l'extension projetée, tant dans sa forme que dans ses proportions, ne respecte pas la typologie initiale et ne s'intègre pas harmonieusement dans le contexte bâti environnant ; que les aspects visuels hétérogènes nuisent à la lisibilité architecturale de l'ensemble et affaiblissent la cohérence entre les différentes entités ; que, dans un avis antérieur, l'accent avait déjà été mis sur l'importance de préserver le caractère linéaire du bâti existant, lequel se trouve aujourd'hui rompu par le projet soumis ;

Considérant enfin que, dans le cadre des objectifs du Plan Canal, la mise en valeur du patrimoine industriel et de son expression architecturale constitue une priorité ; qu'il convient dès lors de préserver les éléments bâtis existants, ainsi que la lecture linéaire du bâti et l'axe d'accès central depuis le quai vers l'arrière de la parcelle ; que toute intervention susceptible d'interrompre cette lecture ou de dénaturer l'architecture d'origine doit être évitée ;

Considérant que le projet ne répond pas aux objectifs du PAD en matière de mixité fonctionnelle et d'intégration urbaine ;

Considérant que le dossier ne fournit aucune information sur les installations techniques ni sur leur localisation ; qu'il est donc impossible d'en évaluer l'impact quant au bruit, la visibilité et l'intégration ; que cette absence est inacceptable pour un projet de cette ampleur.

Considérant qu'un dossier similaire a été introduit en 2019 ; qu'il est à déplorer que le demandeur n'ait pas pris en considération les remarques formulées à cette occasion ;

Considérant que le projet dépasse le seuil des 1.000m² de superficie de plancher de logement et qu'il est par conséquent soumis à une charge d'urbanisme selon l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme du 26 septembre 2013 ; que le dossier ne contient pas de proposition en ce sens ;

Considérant que la multiplication des dérogations et les remarques précitées attestent de la surdensification de l'immeuble et de l'incompatibilité avec la configuration des lieux;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond 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.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



Nico
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ABSENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



