

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 30/05/2023

16. Dossier PU-38510 – AH (mp)

<u>DEMANDEUR</u>	PELLETIER DEVELOPMENT Monsieur Mathieu BAUDOUIN
<u>LIEU</u>	RUE HEYVAERT 40 - 52
<u>OBJET</u>	La démolition d'un entrepôt et d'une maison, construction d'un ensemble de quatre bâtiments totalisant 42 logements (dont 16 sociaux), 13 appartements destinés à du co-living, un commerce, un équipement d'intérêt collectif, un niveau de sous-sol incluant un parking de 34 voitures, et création d'une traversée publique
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité - Le bien se situe dans le périmètre du PAD « Heyvaert approuvé le 07/10/2021
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 18/04/2023 au 17/05/2023 – 16 courriers dont 10 demandes d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none">- 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 la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir,

des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par **PELLETIER DEVELOPMENT** représentée par **Monsieur Mathieu BAUDOUIN** pour la démolition d'un entrepôt et d'une maison, construction d'un ensemble de quatre bâtiments totalisant 42 logements (dont 16 sociaux), 13 appartements destinés à du co-living, un commerce, un équipement d'intérêt collectif, un niveau de sous-sol incluant un parking de 34 voitures, et création d'une traversée publique, **Rue Heyvaert 40 – 52** ;

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

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

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

Attendu que la demande vise la démolition d'un entrepôt et d'une maison, construction d'un ensemble de 4 bâtiments totalisant 42 logements (dont 16 sociaux), 13 appartements destinés à du co-living, un commerce, un équipement d'intérêt collectif, un niveau de sous-sol incluant un parking de 34 voitures et création d'une traversée publique ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2023 au 17/05/2023 dans les communes de Molenbeek-Saint-Jean, Anderlecht et Bruxelles Ville pour les motifs suivants:

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc, comptant de 25 à 200 emplacements pour véhicules à moteur ;
 - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 4.2.3 du PRAS : plus de 200m² de commerce hors liséré de noyau commercial
- Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;

- Application de l'article 188/7 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - 6 : toiture (hauteur et éléments techniques) ;
- Application de l'article 188/7 : dérogation à un PAD ;
- Application de l'article 188/7 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

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

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

Considérant **que 16 courriers de remarques dont 10 demandes d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ; que ces dernières portent principalement sur :

- Les interactions entre le bâtiment C et le complexe de 19 lofts sis 35-37 rue de la Bougie ;
- Le gabarit et la hauteur des bâtiments ;
- Le front bâti pas assez discontinu ;
- L'impact visuel du projet ;
- Toiture du bâtiment C non végétalisée source d'îlot de chaleur avec des éléments techniques source de nuisances acoustiques ;
- Le Rooftop source de nuisance acoustique ;
- Trop grande densité du projet ;
- La prise en compte de critère de mixité de genre dans les logements, le manque d'information sur le type d'occupation ;
- La durée et la sécurisation des travaux ; la coordination du chantier avec les autres chantiers d'aménagement urbain ; la sécurité du chantier ; la possibilité de démonter le bâtiment du n°52 ;
- Le manque de garantie sur le type de commerce ; les nuisances induites par les commerces (déchets, bruits, olfactives, livraisons ...) ;
- La mixité sociale prévue et le co-living ne participant pas à la vie de quartier ; l'habitabilité du co-living et la pertinence de ce type de logement ; les nuisances induites par ce type de logements ; la possibilité de reconversion du bâtiment C avec la présence d'autant de techniques ;
- Le nombre d'emplacements de stationnement prévu ;
- La propreté et la sécurité de la traversée ; la possibilité de la fermer la nuit ; les plantations prévues ; le souhait que celle-ci soit reprise par Bruxelles Environnement ;
- Les 4 places de stationnement créées en voirie, le placement potentiel d'un arbre entre ces places et le système anti-stationnement mis en voirie à l'entrée de la traversée ;
- Le traitement des pignons mitoyen et le manque d'information à ce sujet ; l'étanchéité de la cave du mitoyen mis à nu ; la possibilité de rehausser le mur de jardin ;
- L'éclairage de la traversée ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 06/04/2023 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 11/04/2023, que la demande nécessite une couverture radioélectrique ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Environnement du 20/04/2023 ; que cet avis reprend des remarques ou conditions notamment sur l'aménagement des logements, les affectations ou les gabarits, que ces sujets ne relèvent pas de leur compétence, qu'il n'en est donc pas tenu compte ;

Vu l'avis défavorable du BMA du 22/12/2022 ;

Vu l'avis de Perspective Bruxelles du 21/04/2023 ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

Situation du site :

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

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

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

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

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

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

Historique :

Attendu que le projet a été présenté 2 fois en réunion de projet, le 30.06.21 et le 17.11.21 ; que les conclusions de la dernière réunion de projet étaient les suivantes : certains aspects du projet doivent être retravaillés ; tout d'abord, il est demandé que la typologie du bâti soit davantage en relation avec le parc de la Sennette ; une ouverture vers ce dernier doit également être prévue ; qu'en ce qui concerne les gabarits, il semble judicieux de prévoir des jeux dans l'alignement du côté de la traversée ; la hauteur du bâtiment de R+5 du côté de la traversée doit être légèrement revue à la baisse ; que du côté de l'îlot sud, il est suggéré de mettre l'espace vert en relation avec la traversée ; que pour ce qui

est du coliving, la dimension de collectivité doit être améliorée et il a lieu de limiter le nombre d'espaces privatifs au sein de chacune unité de coliving ; qu'enfin, il est suggéré de dédier davantage d'espace aux activités productives et de préciser quelles seront ces dernières ;

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

Considérant que la demande (01/PFD/1847351) de permis pour cette partie du Parc de la Sennette demandée par Bruxelles Environnement a obtenu un avis favorable conditionnel en commission de concertation le 17/01/2023 ;

Projet :

Gabarit et implantation :

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

- Bâtiment A, d'un gabarit R+4 comprenant 16 appartements destinés à devenir des logements publics, ainsi qu'une surface commerciale de 493 m² et une surface de 162 m² dédiée à de l'équipement d'intérêt collectif ;
- Bâtiment B, d'un gabarit de R+3 comprenant 9 appartements ;
- Bâtiment C, d'un gabarit de R+3 à R+5 comprenant 13 appartements destinés à être occupés par un co-living totalisant 91 chambres, des espaces semi-communs et des espaces communs à tous les occupants du coliving ;
- Bâtiment D, d'un gabarit de R+4 (dernier étage en retrait) comprenant 17 appartements ;

Considérant qu'un parking en sous-sol comprenant 34 emplacements voiture, des locaux techniques, et un local vélo est prévu sous les bâtiments A, B et C et un sous-sol d'emprise limité sous le Bâtiment D (caves et locaux techniques) ;

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

Considérant qu'au vu de la démolition de la maison du n°52 de la rue Heyvaert, le pignon mitoyen du n°56 sera visible ; qu'afin de lui donner une finition esthétique et puisqu'aucun des nouveaux bâtiments ne s'implante contre ce mitoyen, il sera épinglé et recouvert d'un enduit sur isolant ; que vu l'orientation nord et la proximité avec une végétation dense, il convient d'envisager l'usage d'un bardage non salissant ; qu'il y a lieu de préciser si le demandeur est bien propriétaire du mur, ou a l'autorisation d'intervenir dessus ;

Considérant qu'afin de respecter les principes du PAD, le projet implante les nouvelles constructions sur un nouvel alignement discontinu le long de la traversée tandis que le bâtiment A est implanté à l'alignement côté rue Heyvaert et que le bâtiment C est implanté à 12m de la limite de la parcelle et à 6 m par rapport à l'alignement des bâtiments de fond de parcelle de la rue Heyvaert afin de permettre le développement du Parc de la Sennette encore à développer sur ce tronçon qui rejoint le parc de la Porte de Ninove ; que le bâtiment B est reculé de 2m par rapport à l'alignement des bâtiments A et C ;

que la typologie doit être différente de celle d'un alignement en voirie afin de marquer la spécificité du lieu ;

Considérant que malgré ces jeux d'alignement des bâtiments A, B et C, l'ensemble semble encore massif surtout s'agissant du bâtiment C qui, même avec deux hauteurs différentes, apparaît comme une séquence longue avec un même langage ; que le projet gagnerait à augmenter le séquençage ou en tout cas sa perception en augmentant le recul du bâtiment B par rapport au bâtiment A et C sans pour autant augmenter sa profondeur et son avancement en intérieur d'îlot et/ou en supprimant une travée du bâtiment C au profit du bâtiment B ;

Considérant que ces jeux dans l'alignement ont également pour effet de créer deux murs « pignons » entre les bâtiments A et B et entre B et C ; que ces pignons ne sont pas traités dans la demande ; que d'y prévoir des terrasses ou des ouvertures augmenterait également la perception des jeux d'alignements et allègerait l'ensemble ;

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

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

Considérant que les gabarits proposés vont du R+3 au R+5, qu'il s'agit d'un jeu de volumétrie qui est induit par le PAD lorsqu'il s'agit de constructions le long d'une traversée ; que chaque immeuble a un langage architectural différent afin de marquer les différentes affectations ;

Considérant qu'il a été suggéré en réunion de projet de réduire d'un étage le gabarit du bâtiment C afin d'améliorer l'ensoleillement du jardin en intérieur d'îlot ; que le demandeur justifie le maintien du R+3 en ce que la réduction de gabarit n'améliore pas sensiblement cet ensoleillement ; que les schémas d'ensoleillement montrent tout de même une différence à l'équinoxe de printemps en matinée en ce qui concerne le jardin en intérieur d'îlot, que ces impacts sont confirmés dans les schémas d'ombre portée présents dans le rapport d'incidence ; que ces impacts ne peuvent être considérés comme minimes ; que d'autre part un gabarit de R+2 serait moins impactant visuellement tenant compte des maisons de la rue de la Bougie qui sont en contrebas ;

Considérant qu'afin de bien évaluer l'impact des gabarits proposés, il serait utile de fournir une coupe dans le contexte plus large, reprenant les deux côtés des rue Heyvaert et Bougie et montrant clairement la différence de niveau entre les maisons en contre-bas et le projet ; que la coupe générale reprise dans l'implantation ne représente pas cette particularité ;

Considérant que le demandeur propose la création d'une fresque de dimensions 5m sur 5m et sur la thématique du parc de la Sennette sur le pignon aveugle de la partie R+5 donnant sur le rooftop ; que ce mur sera visible depuis le parc; que la fresque ne sera pas un marquage spécifique du parc ou d'un équipement et qu'il y a donc lieu de ne pas prévoir cette installation ; que de plus ce mur pourrait accueillir des fenêtres permettant un éclairage naturel de la cage d'escalier ;

Considérant qu'il a également été évoqué en réunion de projet de créer une percée visuelle sur l'intérieur d'îlot afin d'agrandir visuellement la sensation d'espace vert et ouvert dans ce quartier très dense ; que la demande prévoit un porche sous le bâtiment B pour assurer cette perméabilité visuelle ;

Considérant que le bâtiment A est prévu en brique de récupération de teinte terracotta, châssis en aluminium gris foncé et garde-corps métalliques gris foncé ; que ce bâtiment a un travail de verticalité en façade ;

Considérant que le bâtiment B est prévu en bardage bois ou reconstitué de teinte claire avec des retour au niveau des terrasses en béton architectonique de teinte claire, des châssis en aluminium gris clair, des garde-corps métalliques de teinte gris clair et des brise-vue en bois clair et une grille métallique de teinte grise au niveau du local vélo du rez-de-chaussée ; que ce bâtiment travaille l'horizontalité ;

Considérant que le bâtiment C est prévu en brique de teinte claire avec des retours en enduit clair, des châssis en aluminium de teinte terracotta, des garde-corps métalliques de même teinte que les châssis ;

Considérant que le bâtiment D a les mêmes matériaux et mêmes teintes que le bâtiment A mais qu'il est pourvu de grilles métalliques de teinte gris foncé au niveau du local vélo ;

Considérant que le bâtiment A se trouve rue Heyvaert au sein d'un tissu néo-classique présentant majoritairement de l'enduit clair alors que le tissu urbain côté Bougie est plus industriel ; qu'il serait donc mieux intégré de prévoir le revêtement en brique rouge pour le bâtiment C et le revêtement en brique clair pour le bâtiment A afin que chacun s'intègre mieux dans le contexte bâti environnant et réponde au contexte plus local ;

Considérant le développement des vitrines de commerce toute hauteur le long de la traversée ; qu'il serait opportun d'envisager l'intégration d'un soubassement de protection étant donné l'usage des cheminements par des cyclistes ; que, de plus, il serait utile de prévoir des systèmes de protection/fermeture conforme au RCU d'Anderlecht à savoir un système ajouré type volet métallique en résille ;

Affectation :

Considérant que le projet prévoit donc dans l'ensemble : 16 logements publics, 26 logements « classiques », 91 chambres réparties en 13 appartements de co-living, un commerce de 492m² et un espace pour équipement d'intérêt collectif de 161m² ;

Considérant que le PAD impose 25% minimum de logements publics, que le demandeur prévoit ceux-ci dans le bâtiment A ; que les typologies proposées sont variables ; Que la demande prévoit plus de 30% de logements 3 chambres et plus sur l'ensemble du projet (hors co-living) ; qu'ils possèdent tous un espace extérieur privatif positionné en fonction de l'ensoleillement et sont pour une très grande majorité bi-orientés ;

Considérant que pourtant certains logements ne répondent pas à un bon aménagement des lieux, syndrome d'une densification élevée du site, par exemple les appartements du bâtiment D orientés côté jardin ou traversant et qui sont entourés de murs mitoyens assez hauts (15 et 11m environs) souffrent d'un manque de luminosité du au contexte ou au double recul (retrait + loggia) ;

Considérant qu'en ce qui concerne la conformité au Titre IV du RRU, Access&Go n'a pas encore remis son avis ; qu'il faut cependant se conformer au Titre IV du RRU dans son ensemble ;

Que le bâtiment C abrite un co-living de 91 chambres, de minimum 17m² avec salle de douche privative, réparties en 13 appartements de 7 chambres chacun, que chaque appartement possède des espaces communs et un espace extérieur ;

Considérant que pour le logement partagé de type coliving, le glossaire du PRAS précise qu'un « logement » est entendu comme un ensemble de locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes ; que le glossaire du formulaire de demande de permis d'urbanisme précise la définition du glossaire du PRAS par en ce qu'un logement est « un ensemble de locaux destinés à l'habitation, réunissant les fonctions de sommeil, de séjour, de préparation et de prise des repas et d'hygiène et non interrompue par les éventuelles parties communes de l'immeuble » et qu'une entité d'habitation partagée est « un logement destiné à l'habitation de plusieurs ménages » ; que, par conséquent, chacune des 13 entités est à considérer comme un seul logement de grande taille ou un logement partagé/collectif comprenant 7 chambres pouvant abriter maximum 7 ménages et non 91 entités séparées de logement collectif comme indiqué au cadre VI du formulaire Annexe I par le demandeur ; que, de plus, aucune chambre ne peut se désolidariser de ses espaces partagés sans perdre la qualité de logement au sens du code bruxellois du logement (Art.2§1^{er}.25°) ; que, de facto, les chambres d'une même entité de logement partagé/collectif ne peuvent être vendues à des propriétaires individuels sans qu'ils ne soient copropriétaires des espaces partagés de ce même logement ;

Considérant que le rapport d'incidences mentionne en page 6 « 91 logements partagés » alors qu'il s'agit du nombre de chambres individuelles qui à elles seules ne constituent pas des entités de logement mais l'une des pièces privatives au sein d'un logement partagé ;

Considérant que le projet intègre des services communs à l'ensemble des habitants des co-livings, que ces services comprennent un espace de coworking, de fitness et de rencontre au rez-de-chaussée, et une buanderie, des locaux techniques, rangement et un local vélos en sous-sol ; que la toiture au R+4 du bâtiment C est une toiture accessible commune ; que le demandeur a conçu le bâtiment afin que celui-ci soit reconvertible en logements « classiques » sans transformations lourdes ;

Considérant que les espaces semi-commun d'une quarantaine de m² pour un appartement de 7 chambres sont trop peu qualitatifs tant en superficie que dans les proportions type couloir (13m de long sur 3,5m de large) ; que la plupart des chambres présentent une superficie de 12m² mais que son ameublement semble extrêmement compliqué et que cette superficie n'est atteinte qu'en comptant le couloir qui donne accès de la chambre à la salle de bain, que les chambres principales de 14m² ne sont pas non plus entièrement exploitables au vu des recoins dédiés à la circulation ; que l'on peut relever les remarques suivantes :

- Le bâtiment prévoit une terrasse collective sur la toiture d'environ 65m², pas assez généreuse pour 104 unités ; mais susceptible de provoquer beaucoup de nuisances pour les riverains et pour le parc ;
- Les 491 m² de services communs au sous-sol ne sont pas des espaces de vie, des espaces de convivialités ou habitables ; hormis une buanderie de moins de 20 m² il s'agit exclusivement de locaux techniques, de stockages, poubelles et vélo ; le manque de convivialité des espaces communs alors même qu'ils représentent l'avantage et la spécificité de ce type de logements ;
- Le social working lounge du rez-de-chaussée semble être la prolongation du hall d'entrée, un lobby que l'on est obligé de traverser pour rentrer chez soi ce qui ne laisse rien présager de bon quant aux qualités de vie dans l'aménagement de ce lieu ;

- Certaines chambres présentent des chicanes afin d’arriver aux superficies requises mais manquent de qualité ; chaque chambre dispose d’un sanitaire alors que ceux-ci pourraient être partagés entre plusieurs chambres afin d’augmenter la taille des chambres, de ces salles de douches et en même temps celles des communs ;
- De manière générale sur tout le plan du rez-de-chaussée la clarté et lisibilité des parcours et des entrées aux différentes unités n’est pas assurée ;

Considérant que les logements présents le long du parc de la Sennette sont soumis à plusieurs restrictions d’usage de BE, notamment des fenêtres, afin d’assurer la sécurité du parc ; que dès lors cela pose des questions quant à l’habitabilité des chambres de ce côté du bâtiment C et des logements au rez-de-chaussée du bâtiment D ; qu’il serait préférable de ne pas prévoir de logement ou de chambre à ces endroits-là ;

Considérant que les plans du co-living devraient présenter un ameublement afin de permettre la vérification de ses qualités résidentielles ; qu’en séance le demandeur a fourni un exemple de 4 chambres meublées mais qu’il y a lieu de le représenter sur l’ensemble du bâtiment C ;

Considérant que le co-living peut être source de nuisances que le demandeur ne fournit pas d’explications quant à son fonctionnement et aux mesures prises afin de limiter les possibles nuisances ;

Considérant qu’afin d’ancrer ce type de structure dans le contexte du quartier et d’augmenter la cohésion sociale, il pourrait être intéressant de prévoir une mutualisation de certains espaces communs avec les habitants du quartier ou de l’ensemble des logements du projet ;

Considérant que la mixité de fonction prévue est positive pour le développement du quartier ; que cependant la demande ne prévoit pas d’activités productives alors qu’elle est en liséré productif au PAD, qu’il est regrettable de réduire la superficie d’activités économiques si drastiquement par rapport à la situation actuelle ; que l’équipement prévu est tourné vers l’intérieur d’îlot et n’a pas vocation d’animer la traversée, que sa localisation n’est ni accessible ni inclusive ; que la taille des locaux « commerce » et « équipement » du rez-de-chaussée a d’ailleurs été réduite pour pouvoir y placer les locaux vélos des bâtiments A et B et créer le porche vers le jardin de fraîcheur qui permet une perméabilité visuelle ; que la hauteur sous plafond des rez-de-chaussée est de 4,5m ce qui ne permet pas une reconversion en activité productive ; qu’il y a lieu de prévoir l’équipement en contact avec la traversée et d’augmenter la hauteur des rez-de-chaussée côté Heyvaert afin de permettre une reconversion en activités productives ;

Considérant que le local vélo au rez-de-chaussée du bâtiment B pourrait être déplacé de l’autre côté du porche, que cela permettrait d’augmenter encore légèrement les superficies des activités économiques, de mettre en évidence ces activités voulues par le liséré productif du PAD et d’assurer leur viabilité ;

Considérant que la demande ne fournit pas d’information quant au type de commerce prévus, que si ceux-ci sont casco, ils devront très probablement faire l’objet d’autorisation auprès des autorités communales ; qu’au vu des remarques faites pendant l’enquête publique il serait peut-être intéressant de prévoir deux entités plus petites mais qu’il ne s’agit pas d’une compétence de l’urbanisme et ne peut donc être imposé ;

Considérant que la création de logements entraîne clairement un besoin en équipement ; qu’un certain nombre d’équipements sont déjà présents dans le quartier comme le démontre le rapport d’incidence que par contre les données mise à disposition par l’IBSA témoigne d’un déficit déjà présent dans le quartier ; que déplacer l’équipement sur l’entièreté du rez-de-chaussée du bâtiment D voir au

1^{er} étage permettrait de répondre au besoin de mettre en contact l'équipement et la traversée mais aussi avec le parc et supprimerait les défauts d'habitabilité des logements du rez-de-chaussée du même bâtiment ;

Considérant qu'en séance le demandeur mentionne la possibilité de faire une crèche ; qu'à titre d'information, une crèche communale n'est pas viable sous le seuil des 49 enfants minimum (seuil à partir duquel une convention ONE est possible) et sans une garantie du respect des normes de l'ONE ;

Accès et techniques:

Considérant que les accès aux logements se font par la rue Heyvaert pour le bâtiment A, par le porche pour le bâtiment B, par l'intérieur d'îlot ou par la traversée pour le bâtiment C et par le jardin privatif via le local vélo pour le bâtiment D ;

Considérant qu'il est regrettable de prévoir une entrée via l'intérieur d'îlot pour le co-living ; que même si Bruxelles Environnement n'autorise pas d'accès via le parc pour des raisons de sécurité, il serait possible de prévoir tous les accès via la traversée en prévoyant un hall d'entrée plus généreux reliant les deux circulations verticales du bâtiment C tout en orientant l'espace coworking vers le parc ;

Considérant que l'accès au bâtiment D n'est pas qualitatif, qu'il serait possible de réduire sa longueur pour pénétrer plus rapidement dans le bâtiment et de disposer le local vélo d'un côté et les logements de l'autre ; que cela permettrait de dégager une zone supplémentaire d'espace vert libre de tout aménagement ; que cela permettrait de répondre aux remarques émises quant à la qualité de ces espaces ;

Considérant que l'accès à l'équipement se fait par l'intérieur d'îlot en passant sous le porche du bâtiment B ; que cet accès n'est pas qualitatif étant donné qu'il surcharge encore plus l'intérieur d'îlot et y amène des visiteurs étrangers au complexe ; que de plus cela ne permet pas une bonne visibilité ;

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

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

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

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

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

Considérant que le rapport d'incidences mentionne en page 145 comme base de calcul les chiffres de 2018 quant à la production de déchets des ménages belges alors que les chiffres de 2020 du SPF

Economie sont disponibles et supérieurs ; que le projet prévoit des conteneurs de petite contenance pour une manipulation plus aisée avec tracteur à conteneur ;

Considérant que les locaux poubelles se trouvent tous les deux au sous-sol en contact avec le parking ; que la rationalisation des locaux poubelles en un seul avec double porte, le rapprochement de celui-ci de la rampe d'accès à la voirie et l'usage de conteneurs de grande capacité est souhaitable afin de faciliter le travail du concierge de jour et de permettre une collecte programmée en dehors des heures de ramassage habituelle afin de limiter l'encombrement du trottoir ;

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

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

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

Considérant qu'il convient de prévoir une gestion commune des déchets avec un type de conteneur de grande capacité et une programmation des moments de collecte avec Bruxelles-Propreté en dehors des heures normales de ramassage ;

Considérant que la demande prévoit des d'installer des pompes à chaleur pour les bâtiments A, B et D ; que les unités extérieures de ces pompes à chaleur sont concentrées sur les toitures des bâtiments A et D et sont entourées d'un écran acoustique ;

Espace extérieur :

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

1. Traversée :

Considérant que la traversée doit être de 6m de part et d'autre de la flèche dessinée par le PAD ; que la traversée prévue a une largeur moyenne de 20m ; que cependant aucun document dans le dossier ne permet de vérifier que les 6m de part et d'autre sont respectés ; que de plus ces espaces doivent être accessibles au public ;

Considérant que les variations d'alignement le long de la traversée ainsi que les variations de hauteur doivent pouvoir, comme souhaité par le PAD, renforcer la lecture des différentes affectations, différencier des séquences et activer la traversée afin de marquer sa typologie particulière dans le

contexte bâti ; que le PAD impose des règles strictes concernant la relation entre les gabarits et les proportions d'espace ouvert et le fait de favoriser l'ensoleillement de l'espace public ;

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

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

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

Considérant que pour une bonne gestion de l'espace par le service Entretien de la Commune, il y aura lieu de matérialiser physiquement la limite domaine public/domaine privé dans l'espace (par exemple, par une bordure enterrée) ;

Considérant que l'aménagement de la traversée prévoit plusieurs ambiances, une partie densément boisée au sud-ouest, un chemin pavé reliant la rue Heyvaert au parc de la Sennette, des parties semi-privatives comprenant des noues au nord le long des bâtiments B et C, une partie minérale le long du bâtiment A donnant également accès au commerce du rez-de-chaussée du bâtiment A et une partie privative le long du bâtiment D ; Que la partie boisée, espace de biodiversité, représente une superficie de 418m² ;

Considérant que l'aménagement de la traversée présente une clôture entre le parc de la Sennette et le bout de la traversée, qu'il s'agit d'une clôture à treillis rigide d'une hauteur de 2m mais que celle-ci est provisoire en attendant le développement par Bruxelles Environnement de ce tronçon du parc ; que BE demande une hauteur de 3,2m pour cette clôture ; qu'une clôture est également prévue entre l'accès au bâtiment D et la partie publique plus boisée, que celle-ci marque la limite entre le domaine privé et le domaine public ; que cet aménagement fractionne l'espace et que cette limite peut être gérée plus subtilement en maintenant une unité visuelle de l'espace ouvert et libre de tout obstacle physique ou visuel;

Considérant qu'afin de préserver l'intimité des logements au rez-de-chaussée et de marquer la limite entre le privé et le privé accessible au public, la demande prévoit des parties plus privatives fermées par des haies d'1,2m dans la partie nord de la traversée ; que cet aménagement ne répond pas au PAD ; que de nouveau cette limite peut être traitée plus subtilement en maintenant une continuité du moins visuelle ;

Considérant qu'il y a lieu de retravailler la traversée afin d'en faire un espace vert qualitatif pour l'ensemble du quartier et de retravailler le rapport entre la traversée et les rez-de-chaussée du développement immobilier afin que la solution à l'intimité des logements ne soit pas renvoyée sur l'espace ouvert ;

Considérant que la traversée se fait en diagonal entre la zone boisée et les zones de recul, que le cheminement est décalé/désaxé et ne permet pas une traversée directe et continue, que sa forme peut engendrer des conflits entre les différents usagers; qu'il y a lieu de retravailler son aménagement afin d'avoir une traversée la plus directe et continue possible ; que le cheminement pavé a une largeur minimale de 1,2m ; qu'il y a lieu d'élargir le cheminement afin de permettre aux utilisateurs un confort plus important avec une largeur de 2m ;

Considérant que la demande prévoit également des arceaux vélos dans la traversée et au niveau des zones de recul ; qu'il faudrait revoir leur emplacement de sorte à avoir un contrôle social plus important et de les placer par exemple aux entrées de la traversée ;

Considérant que l'aménagement proposé n'est pas en continuité avec l'aménagement prévu pour le parc de la Sennette ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la traversée d'un point de vue paysager en cohérence avec les développements de Bruxelles Environnement et de s'inspirer au maximum de la philosophie, des matériaux, des végétaux et des techniques mises en place dans le Parc de la Sennette ;

Considérant qu'il y a lieu de porter une attention particulière aux essences de plantes prévues afin de les pérenniser un maximum dans le temps et de respecter le code civil en matière de distance de plantation ; qu'il y a lieu d'adapter les essences en fonction des portées d'ombres des bâtiments sur l'espace ouvert ;

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

Considérant l'éclairage, que dans la note explicative, il est mentionné que l'éclairage prévu est approuvé par Sibelga ; que les modèles de luminaires sont des « Citycharm Cordoba » ; qu'il serait intéressant de prévoir le même modèle de luminaires que ceux prévus dans le Parc de la Sennette;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des bornes de propreté, selon le modèle indiqué par la Commune d'Anderlecht ;

Considérant que le demandeur a prévu des pavés bétons comme revêtement de sol, que le choix de ce type de matériaux est cohérent avec les trottoirs de la rue Heyvaert qui sont en pavés bétons et qu'il s'agit d'un matériau présentant une bonne adhérence et pratique ; qu'il est préférable de prévoir des pavés de grés semblables à ceux prévus pour la placette et les trottoirs de la rue de la Bougie et de veiller à la bonne planéité de ces pavés par une bonne mise en œuvre ; que cela permet d'assurer également la pratique confortable et une adhérence suffisante;

Considérant que certaines parties de la traversée sont prévues en pavés enherbés, que cela permet de créer plusieurs ambiances au sein du passage tout en permettant le passage des services d'urgence ; que cependant la commune fait savoir ses difficultés d'entretien de ce type d'aménagement, qu'ils seront de plus à l'ombre principalement ; qu'il y a donc lieu afin de faciliter l'entretien et la gestion de la commune de ne pas prévoir de pavés enherbés;

2. Jardin de fraîcheur :

Considérant que le jardin de fraîcheur est majoritairement dans l'ombre, qu'il fait l'objet d'un aménagement paysager spécifique ; que les chemins internes au jardin de fraîcheur permettent la

déambulation et qu'une zone à la rencontre de ces chemins permet le repos (zone comportant des bancs) ;

Considérant qu'il est accessible aux habitants via le porche du bâtiment B, qu'il comprend également des espaces extérieurs privatifs lié à deux entités du co-living et l'accès principal du co-living qui se trouve le long du parc ;

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

3. Parc de la Sennette :

Considérant que le fond de parcelle situé le long du tracé du parc de la Sennette développé par Bruxelles Environnement ; que pour être viable ce parc nécessite une largeur minimale de 12m ; que de plus la parcelle concernée par la demande doit permettre la gestion de la différence de niveau entre les accès des maisons au n°37 de la rue de la Bougie ; que ceci a pour conséquence qu'un recul de 6m par rapport à la limite de fond de parcelle est nécessaire ;

Considérant que ce parc est l'opération prioritaire du CRU ; que d'autre part sa réalisation est nécessaire à la réalisation de ce projet immobilier ;

Considérant que le parc de la Sennette n'est pas conçu comme un piétonnier desservant les immeubles adjacents mais comme un espace vert gardienné le jour et fermé la nuit ; que les aménagements prévus dans le parc de la Sennette sont un terrain de basket et des balançoires ;

Considérant que le projet d'aménagement du parc public porté par OKRA-BRUT propose une boîte à outils flexible, modulaire et évolutive ; que le vocabulaire décliné y est volontairement sobre, robuste et serein et les éléments développés participent à la mise en place d'une identité commune comme par exemple les sols de la promenade et du séjour, les supports de la rencontre, les ambiances nocturnes, révéler et accueillir l'eau, ... ; que pour l'aménagement de la traversée prévue par le projet il serait préférable de prendre en compte ces éléments afin de créer une cohérence visuelle;

Considérant que BE signale que l'aménagement de logement au rez-de-chaussée côté parc n'est pas compatible avec la gestion de celui-ci, que si du logement s'y implante il y aurait lieu de le surélever et d'y mettre des baies oscillantes qui ne peuvent s'ouvrir entièrement vers le parc ;

Considérant que BE prévoit de positionner la clôture permettant de fermer le parc au droit de la rue de la Bougie ;

Considérant que la partie du parc allant de la rue de la Bougie à la porte de Ninove n'est pas encore développée par BE, que dès lors le traitement de la limite privée/publique entre le parc et le bâtiment C reste flou ; que cet espace doit participer à l'élargissement du parc ; que les éléments de mise à distance devront être intégrés à la conception de l'espace vert ; que cette partie a été déjà vendue à la commune d'Anderlecht ;

4. Toitures :

Considérant que le dossier de demande de permis indique que les toitures plates seront végétalisées ; que le rapport d'incidences mentionne en page 12 l'aménagement potentiel de ces toitures en

terrasses accessibles privatives ; que des garde-corps sont représentés sur les documents graphiques ; que l'accessibilité des toitures serait de nature à générer trop d'inconfort et de nuisances pour le voisinage ; qu'il convient de supprimer les garde-corps afin d'éviter d'inviter à une occupation non-autorisée ; que les habitants jouissent d'un jardin ;

Considérant qu'il y a donc lieu de rendre les toitures accessibles uniquement pour leur entretien ;

Considérant que les toitures des bâtiments A, B sont des toitures vertes extensives avec 15cm substrat ; que la toiture du bâtiment A est encombrée de techniques ; que la demande prévoit également des panneaux photovoltaïques sur la toiture de bâtiment A ;

Considérant que la toiture du bâtiment C est lestée par du gravier sauf au niveau de l'angle où la toiture accueille une terrasse commune pour le co-living ; que la demande justifie que cela permet de faciliter la récupération et le traitement des eaux pluviales, qu'il y a lieu de la végétaliser, en dehors de la terrasse, comme les autres toitures ; que cela implique que l'eau récupérée de cette toiture aura une couleur brunâtre mais que cela n'empêche pas son utilisation ;

Considérant que le rooftop n'est pas relié à un espace commun, qu'il est accessible via la cage d'escalier commune et jouxté par des chambres ; qu'au vu de son implantation cette terrasse est susceptible d'apporter des nuisances en intérieur d'îlot, sur la traversée, le parc et pour les logements en face ; que la demande ne fournit pas d'information en ce qui concerne les mesures prises afin de limiter les nuisances sonores ; que cependant le fait de ne pas être reliée à des espaces communs fait partie de ces mesures préventives ;

5. De manière générale :

Considérant que de manière générale le projet améliore grandement la biodiversité et les qualités végétales du site mais aussi du quartier ; qu'il est à saluer le fait de prévoir différentes ambiances au sein des espaces extérieurs permettant une grande variété d'usage ; que l'espace public ne doit pas être appropriable dans son ensemble ; que la demande est conforme à l'axe 2 du PRDD ;

Qu'il est certain que le projet a un impact positif sur l'effet d'îlot de chaleur urbain ; qu'il prévoit la plantation de 17 arbres à haute-tige en espace public, et 11 arbres à haute-tige en espace privatif (zones de recul et zone de cours et jardins), ainsi que 12 arbustes spécimens ou multi-troncs, soit un total de 40 arbres ;

Considérant qu'il serait intéressant de prévoir des dispositifs afin d'accueillir l'avifaune ;

Pollution du sol :

Considérant que la parcelle était précédemment occupée par une activité de vente de véhicules, il est impératif d'évaluer la pollution du sol, d'autant plus si des zones d'infiltration sont prévues ; qu'une étude a été réalisée et en ressort que, hormis la pollution habituelle de la majeure partie des terrains de Bruxelles, la parcelle n'est pas polluée ;

Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 3 : parcelles polluées sans risques - parcelles ne respectant pas les normes d'intervention et pour lesquelles les risques sont ou ont été rendus tolérables ;

Considérant que, sauf mention contraire sur l'attestation de l'état du sol, aucune obligation ne pèse sur ces parcelles, sauf si une nouvelle présomption de pollution ou une pollution avérée vient s'y

ajouter (dans ce cas, cette parcelle sera alors inscrite en catégorie 0 superposée à la catégorie 3) ; que cependant, les restrictions d'usage imposées pour ces parcelles (cfr fiche d'identification) doivent à tout moment être respectées ;

Conformité aux règlements en vigueur :

PRAS :

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

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

Considérant que la prescription 4.2 du PRAS mentionne que « *la superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m². Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 2.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :*

1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. »

Considérant que la demande prévoit 493m² de commerce, qu'elle dépasse donc le seuil des 200m² ; que ce développement par l'intermédiaire du PAD se veut revitaliser le quartier ce qui passe notamment par la production d'espaces pour activités économiques ; que la demande va dans ce sens ; que le PAD confirme cette possibilité et que la présente demande est soumise à MPP ;

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

PAD :

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

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

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

Considérant que Perspective Bruxelles, dans son avis non conforme du 21/04/2023 mentionne que d'un point de vue stratégique :

- La surface dédiée à l'équipement est faible comparée à l'échelle du projet (161m² pour 8306m² de construction hors sol, soit 2%). Sa localisation en cœur d'îlot lui offre peu de visibilité et pas d'ouverture sur l'espace public. Par ailleurs, l'augmentation de la superficie destinée aux activités productives/équipements/commerces demandée lors de la réunion de projet du 30/06/2021 et mentionnée dans la note explicative, nous paraît trop faible (de 626 m² à 653 m², soit une évolution de +4%) ;
- Les possibilités de réemploi des matériaux présents sur le site n'ont pas été objectivées par une expertise, ce qui aurait été un préalable à une démarche de prévention de production de déchets de construction (volet stratégique, p.35).

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

Que la demande prévoit 162m² d'équipement, que sans donnée chiffrée imposée par le PAD, il peut difficilement être imposé un seuil minimum ; que cependant pour répondre aux remarques émises plus haut dans le présent avis, l'équipement en étant placé au rez-de-chaussée du bâtiment D sera légèrement augmenté (environ 220m²) et pourrait même occuper le 1^{er} étage; que cela permettrait d'améliorer la situation par rapport aux remarques émises dans l'avis de Perspective ;

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

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

Que le demandeur prévoit de valoriser les éléments en bois et en acier présents dans les charpentes lors des démolitions ; que les bétons présents dans les dalles de sol et les maçonneries du volume des

bureaux et de la petite maison (rue Heyvaert 52) seront concassés et serviront de sous fondations pour des nouveaux ouvrages et des voiries ;

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

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

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

Considérant que les gabarits des bâtiments sont les suivants :

- Bâtiment A : R+4, hauteur de façade de 17,51m ; largeur de façade côté traversée de 20m ; profondeur de 32,8m au rez-de-chaussée et de 13,8m au 1^{er} étage et 9,8m le long du mitoyen puis 13,8 après un recul de 4m aux étages ; largeur de traversée de 19,63m ;
- Bâtiment B : R+3, hauteur de façade 14,46m ; largeur de façade de 20m ; profondeur de 14,5m ; largeur de traversée de 21,6m ;
- Bâtiment C : R+3 / R+5 ponctuel ; hauteur de façade de 19,71m au niveau du R+5 et 13,7m au niveau du R+3 ; largeur de façade côté traversée de 29,3m ; profondeur de 15,1 m sur la partie R+5 et également sur la partie R+3 ; largeur de traversée de 19,75m ;
- Bâtiment D : R+3 et R+4 en retrait , hauteur de façade de 13m au niveau du R+3 et 16,67m au niveau du R+4 ; largeur de façade côté traversée de 23,1m ; profondeur de 15,1m côté mitoyen puis 23,3m après un recul de 6,19m ; que la profondeur calculée depuis la traversée est de 16,6m ; largeur de traversée de 19,75m ;

Considérant que tous les bâtiments sont pourvus encore de garde-corps en toiture, en léger retrait mais visibles depuis l'espace public ;

Considérant que les prescriptions particulières H reprennent entre autre les règles suivantes :

« H.1.2. Il peut être dérogé aux prescriptions visées au présent article aux conditions cumulatives suivantes :

- *le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme hormis permis de démolition;*

- le projet met en valeur une configuration locale particulière ou permet la préservation du patrimoine bâti ;
- le projet est conforme aux objectifs identifiés dans le volet stratégique du présent PAD;
- le projet préserve la qualité de l'espace public, et a un impact limité sur l'environnement;
- les actes et travaux sont soumis à enquête publique et à la commission de concertation.

H.2. Implantation des constructions : Du côté de la traversée, la façade de la construction est implantée à au moins 6m de l'axe de la flèche. Un recul supplémentaire est autorisé pour autant que les conditions locales le permettent et que l'espace qui en résulte constitue un aménagement participant à l'ouverture et à la qualité paysagère de la traversée notamment par la maximisation des surfaces perméables et végétalisées, la gestion de l'eau, l'augmentation de la surface accessible au public. Du côté des limites latérales du terrain ou à l'angle avec une rue, un retrait latéral est également autorisé pour autant que les conditions locales le permettent. Dans ce cas, un espace suffisant est prévu pour que la zone de retrait puisse participer à l'ouverture et aux qualités paysagères de la traversée. Les zones de recul avant et latérales sont en pleine terre de type Heyvaert et végétalisées.

H.3. Emprise au sol : Au niveau du rez-de-chaussée la construction limite son emprise au sol de manière à contribuer à l'amélioration de l'intérieur d'îlot et à la perméabilité des sols. La construction laisse au moins 25% de la parcelle non bâtie et en pleine terre de type Heyvaert, en ce compris les zones de recul et de retrait latéral situées hors zone de parc. Elle est plantée et végétalisée sur les trois quarts au moins de sa surface.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs parcelles, les surfaces non bâties peuvent être additionnées et implantées de façon à répondre à une logique d'ensemble. Les projets situés sur des parcelles d'angle peuvent intégrer moins de 25% d'espace de pleine terre si la configuration et le bon aménagement des lieux le justifient.

H.4. Profondeur : Au niveaux de chacun des étages à l'exception du rez-de-chaussée, la profondeur maximale hors-sol de la construction respecte les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas dépasser une profondeur de 15m;
- ne pas porter atteinte aux qualités de l'intérieur d'îlot;
- lorsque qu'elle est mitoyenne et que le ou les terrains voisins sont bâtis, la construction:
 - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen d'une construction voisine de plus de 3m;
 - un dépassement de plus de 3m peut être autorisé dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté.

H.5. Gabarits des constructions :

§1. La hauteur maximale d'une construction s'établit comme suit:

1. La hauteur de construction est inférieure à la largeur de la traversée mesurée en un point donné (fig.3).
2. La hauteur ne peut dépasser 15m sur une longueur de façade continue de plus de 20m. Si plusieurs parties d'une construction dépassent 15m de hauteur, celles-ci respectent une distance minimale entre elles de 20m.
3. La hauteur est limitée à 20m.

§2. L'aire d'élévation, mesurée sur toute la longueur du projet, est inférieure aux 3/4 de la superficie de l'espace ouvert considérée sur la même longueur.

§3. Dans le cas d'un volume d'angle à front de rue, il peut être dérogé au §1 -1° sur les vingt premiers mètres à partir de cet angle, dans la mesure où les gabarits s'intègrent harmonieusement aux gabarits voisins.

§4 Les actes et travaux portant sur des constructions qui dépassent 15m de hauteur sont soumises à enquête publique et à la commission de concertation. »

Considérant que la traversée ici est entravée de parties privatives, de terrasses/jardins privés comme au rez-de-chaussée du bâtiment D ou en tout cas dont les aménagements ne permettent pas l'accessibilité du public (haies autour des noues) ou limitant la sensation d'accessibilité du public ; que cela ne respecte pas les 6m d'accessibilité de part et d'autre de la flèche prévus sur la carte des affectations ; qu'en ce sens la demande n'est pas conforme au PAD d'un point de vue stratégique et réglementaire car contrevient à la prescription H.2 sans répondre aux conditions de l'article H.1.2. ;

Considérant par contre que les garde-corps en toiture se rajoutent à la hauteur des bâtiments et ne sont, eux, pas tous conformes ; que ces garde-corps ne sont pas utiles si les toitures ne sont pas accessibles ; qu'il y a lieu de les supprimer ;

Considérant que le rapport d'incidence mentionne que le projet ne doit pas se conformer aux §2 et 3 de la prescription H.5 ; que ces conditions sont portant cumulatives ; Que pour le reste la demande semble conforme à ces prescriptions, qu'il y a cependant lieu d'étayer la demande à ce sujet ;

Considérant que pour le liséré productif, le PAD énonce entre autre les règles suivantes :

« B.1. Sur une profondeur minimale de 30m à partir de l'alignement, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés aux activités productives et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Ils peuvent aussi être affectés aux services intégrés aux entreprises, aux hôtels, aux activités de logistique urbaine durable, aux commerces, commerces de gros et grands commerces spécialisés.

Dans le cas où un ou plusieurs des étages des immeubles sont affectés à des logements, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent également être affectés aux fonctions accessoires de ces logements, telles que hall d'accès, local vélo ou local destiné au stockage des déchets.

B.2. La superficie de plancher des commerces, commerces de gros, grands commerces spécialisés et de logistique urbaine durable est limitée à 500m² au total par projet.» ;

Considérant que le liséré productif concerne le bâtiment A le long de la rue Heyvaert ; que le rez-de-chaussée est plus profond que 30m et est affecté à un commerce de 493m², à de l'équipement, à la rampe d'accès au parking en sous-sol et aux entrées des logements ; que le projet répond donc à ces prescriptions ;

Considérant que les zones de recul des bâtiments A, B et C le long de la traversée et la zone de recul latéral et avant du bâtiment D ne sont pas entièrement végétalisées et en pleine terre de type Heyvaert ; que d'une part pour le bâtiment B c'est du à la présence du sous-sol dans la zone de recul ; que ces parties du sous-sol qui débordent de l'empreinte du rez-de-chaussée sont recouvertes d'une couche de pleine terre de 60cm au niveau du jardin de fraîcheur et d'une couche de terre de 1m côté traversée (à l'exception des cheminements d'accès) ; que les zones de recul comprennent également les citernes de récupération des eaux pluviales ; que d'autre part des chemins d'accès sont présents et que , contrairement au RRU, le PAD ne prévoit pas d'exceptions pour les accès aux portes d'entrées ;

Considérant qu'il est nécessaire de prévoir des chemins d'accès que la dérogation est donc acceptable en vertu de l'article H.1.2 ;

Considérant que le terrain se trouve en ZICHEE au PAD également, que comme mentionné plus haut dans l'avis le bâtiment A se trouve rue Heyvaert au sein d'un tissu néo-classique présentant majoritairement de l'enduit clair alors que le tissu urbain côté Bougie est plus industriel ; qu'il serait donc mieux intégré de prévoir le revêtement en brique rouge pour le bâtiment C et le revêtement en brique clair pour le bâtiment A afin que chacun s'intègre mieux dans le contexte bâti environnant et réponde au contexte plus local ;

RRU :

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

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

Considérant que l'article 6 s'applique à l'ensemble du projet, que celui-ci énonce notamment dans son §3 que la toiture comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; que tel n'est pas le cas ici ; que la dérogation ne se justifie pas et qu'il y a lieu de se conformer ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable ; que cet article prévoit que les toitures vertes non accessibles de plus de 100m² doivent être aménagées en toitures verdurisées, que tel n'est pas le cas pour le bâtiment C, que la demande justifie cette dérogation par la récupération des eaux pluviales ; que l'un n'empêche pas l'autre dans tous les cas, que la dérogation n'est donc pas justifiable ;

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

Considérant que la demande sollicite une dérogation en ce qui concerne l'article 4 du Titre VII du RRU (largeur minimale d'un cheminement public) ; qu'en effet le cheminement de la traversée fait 1,2m de largeur en plusieurs endroit ; que le RRU impose au minimum de 1,5m ; que cette dérogation ne se justifie pas ;

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

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 17 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacement vélos à prévoir pour le commerce et l'équipement, qu'en effet le RRU impose minimum 2 emplacements vélo sécurisés, d'accès aisé vers la voirie, couverts et munis d'un dispositif d'accrochage adéquat ; que la demande prévoit 5 arceaux donc 10 vélos dans la traversée, qu'ils ne sont donc ni sécurisés ni couverts ; que si cela peut convenir pour les visiteur.euse.s ou client.e.s, qu'il y a lieu de prévoir au minimum 2 emplacements pour les travailleur.euse.s de l'équipement dans un local sécurisé ;

Considérant que le co-living n'est pas une catégorie spécifique de logement au sens du PRAS, que le Titre II du RRU s'y applique donc ; que la demande est conforme aux prescriptions mais ne répond pas à un bon aménagement des lieux comme exprimé précédemment ;

RCU d'Anderlecht :

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

Considérant que l'article 45§5 du RCU interdit de planter des arbres à haute-tige dans les zones de recul et les zones de retrait latéral ; que le projet prévoit la plantation de 6 arbres à haute-tige et 6 arbustes spécimens ou multi-troncs dans les zones de recul compte tenu de la profondeur de celles-ci ; que la plantation d'arbres à haute-tige permet la régulation du climat, atténue le bruit, permet la captation du carbone, et contribue à une infiltration plus lente de l'eau dans les sols ; que la traversée est conçue comme une entrée/sortie du parc de la Sennette, que la configuration particulière du projet et la réalisation des objectifs du PAD justifient tout à fait cette dérogation ;

Considérant que l'article 52 du RCU mentionne que les zones de recul doivent être végétalisées, sauf chemins d'accès ; que tel est le cas dans la demande sauf en ce qui concerne la zone de recul située devant le bâtiment D qui est pour partie utilisée comme terrasse ; que la privatisation de cet espace n'est pas conforme au PAD, que dès lors le respect du plan des affectations du PAD impose que 6m de part et d'autre de la flèche indiquant la traversée soit public ; que la privatisation de cette zone n'est dès lors pas autorisable et que cette dérogation au RCU sera donc supprimée avec le respect du PAD ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 23, Chapitre V du Titre I du RCU en ce qui concerne les toiture plate, qu'en effet, toutes les toitures plates de plus de 20m² doivent être aménagées en toiture vertes ; qu'il y a lieu de se conformer au RCU ;

Gestion des eaux :

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

Considérant que les eaux de pluie des toitures des quatre bâtiments sont dirigées vers des noues à ciel ouvert raccordées hydrauliquement afin de garder un même niveau dans chacune des noues ; que deux de ces noues sont infiltrantes ; qu'elles sont réalisées avec des matériaux en béton préfabriqué ; qu'il y a une différence de niveau importante (60 cm), que si les haies qui entourent ces noues sont supprimées il y a lieu de revoir leur structure afin qu'elles présentent des pentes douces ou de les sécuriser ; que cela étant le contexte n'est pas idéal pour l'implantation de noues ; qu'il y a lieu de voir avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement si d'autres moyens ne peuvent pas être mis en œuvre pour atteindre les mêmes résultats ;

Considérant que le projet prévoit une démolition, reconstruction et qu'il est donc nécessaire de tendre vers zéro rejet d'eau pluviale à l'égout ;

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

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

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

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

Mobilité :

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

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

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

Voitures :

Considérant que le projet prévoit la construction sur un niveau d'un parking pour des voitures, accessible par une rampe de 3,6m de large depuis la rue Heyvaert, avec 34 emplacements pour voitures pour les logements (dont 2 PMR) répartis de la façon suivante :

- 7 places pour les logements publics (0,43pl/lgt) ;
- 27 places pour les logements classiques et les 13 appartements coliving (0,7pl/lgt) ;

Considérant les noyaux d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A, B et C donnent accès au sous-sol et permettent donc un accès direct du parking aux logements ; que les résidents dans le bâtiment D, étant de l'autre côté de la traversée publique, ont accès au parking à travers du noyau du bâtiment B ;

Considérant que l'article 6 du titre VIII du RRU prévoit un minimum d'un emplacement de parcage par logement ; que le demandeur sollicite une dérogation en ce qu'il prévoit un ratio de 0,43 emplacement par logement pour les logements publics et de 0.7 pour le reste ; que cela revient donc à 1 emplacement par logement pour les logements « classiques » et un emplacement pour l'ensemble du

co-living ; que le demandeur justifie que l'augmentation du nombre de parking nécessiterait d'étendre le sous-sol dans la zone de cours et jardin qui est en pleine terre et/ou d'y réaliser un second niveau ;

Considérant que l'article 7 du RRU mentionne que « *Lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par l'article 6, 1° ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés ainsi que pour les immeubles de logements collectifs, les meublés, les résidences pour personnes âgées, les logements pour étudiants appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public.* », que cet article peut être appliqué pour le bâtiment A qui est consacré à du logement social (16 unités) avec un ratio de 0,43 emplacement par logement ;

Que pour le reste, les 27 emplacements de stationnement pour les 13 appartements 7 chambres en co-living et 26 logements « classiques » n'est clairement pas suffisant au vu de la pression en voirie qui est confirmée par le rapport d'incidence (taux d'occupation compris entre 75 et 100% au niveau de la rue Heyvaert entre 05-07h et entre 15-17h) ; que 215 riverains sont attendus au sein du projet, que le rapport d'incidences estime que le nombre d'emplacements nécessaire est de 34 comme le propose le projet, qu'il se base pour le co-living sur la confirmation du futur occupant du bâtiment sans fournir davantage d'information ;

que par ailleurs la demande ne prévoit pas d'emplacements pour les travailleur.euse.s du commerce (7 personnes attendues selon le RI dont 50% viennent en voiture) ou de l'équipement (2 employés selon le RI) ;

que cette dérogation ne serait acceptable que si une compensation est prévue en terme de mobilité douce mais que tel n'est pas le cas notamment pour les emplacements vélos prévus pour le commerce et l'équipement ;

que pour toutes ces raisons la dérogation n'est pas acceptable ;

Vélos :

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

Que ceux-ci sont localisés au centre du projet, de part et d'autre de la traversée, ces espaces sont très visibles, faciles d'accès directement depuis l'espace public et participent pleinement à l'animation de la traversée, avec les différentes entrées des bâtiments ;

Que les recommandations de Bruxelles Environnement ont été suivies, avec une prévision de 1 emplacement vélo par chambre (hors coliving), donc le projet prévoit 86 emplacements répartis comme suit :

- 56 vélos posés au sol (dimensions 50x180 et 40x195 en surélévation alternée),
- 18 vélos superposés (dimensions 40x195) ,
- 12 pour des vélos cargos (dimensions 100x300), soit 14% sur le nombre total de vélos,

Et 4 emplacements de vélos posés au sol (dimensions 50x180) pour le commerce et l'équipement ;

Considérant que dans le bâtiment C (coliving), un monte-charge pour les vélos est aménagé, avec un accès direct depuis la traversée verte ; que cela permet d'accueillir un grand espace pour les vélos en sous-sol sans compromettre les espaces communs du RDC ; qu'un total de 91 emplacements vélos posés au sol avec un 5% de vélos cargos y est prévu ;

Considérant cependant que le monte-charge a une capacité qui se limite à un vélo , ce qui n'est pas de nature supporter le flux des entrées et sorties vélo en période d'affluence ;

Considérant que tous les emplacements prévus permettent d'attacher de manière sécurisée (modèle U inversé chaque 1m) et ranger les vélos avec le minimum d'efforts (dimensions des places, cheminements et espaces de manœuvre conforme la réglementation) ; que les racks étagés présentent certaines limites ; qu'en effet tous les modèles de vélos ne s'adaptent pas à ce système et que la manipulation pour atteindre l'étage supérieur peut s'avérer difficile; que les racks à surélévation alternée présente eux aussi certaines limites car ne s'adaptent pas à tous les types de vélos et que les câbles et guidons ont tendance à s'accrocher ;

Considérant que pour accéder au local vélos/entrée du bâtiment D, il faut longer la façade arrière sur une dizaine de mètres ; qu'il convient de réduire ce cheminement en positionnant la porte d'accès en contact direct avec la traversée et revoir l'aménagement des noues en permettant une entrée indépendante du local vélos ;

Considérant que la demande prévoit également 20 emplacements vélos à l'usage des visiteurs et du commerce ; que ceux-ci sont également implantés le long de l'espace public de la traversée et 6 à l'entrée du bâtiment C afin de favoriser au maximum la mobilité douce ; que cependant ceux-ci encombrant l'espace public et qu'il y a lieu de revoir leur emplacement;

Trottoirs et voirie:

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

- Deux places de parking doivent être supprimées pour donner accès au parking souterrain et pour ne pas encombrer la zone de manœuvre des pompiers en entrée de traversée ;
- Quatre nouvelles places de parking pourront être créées en façade avant ;

Que ces adaptations concernent également la mise à niveau des bordures ;

Considérant que la demande prévoit 9 bornes rétractables sur le trottoir rue Heyvaert afin de limiter les accès aux seuls véhicules de secours et de déménagement et 3 bornes à la limite avec le parc de la Sennette; que ces bornes fixes et mobiles sont en fonte de teinte grise, identiques à celles placées dorénavant dans les aménagements urbains de la commune ; qu'il y a lieu d'implanter les bornes côté Heyvaert dans la prolongation de l'alignement des façades du n°54 et du bâtiment A ;

Considérant que la demande intervient également sur la partie de trottoir de la rue Heyvaert au droit de la traversée, que le plan indique « trottoir à supprimer » ; qu'il y a lieu d'étendre le trottoir sur toute la largeur de la traversée en prévoyant une traversée piétonne en continuité ; que ces modifications permettraient de retirer au moins quelques potelets et de marquer la spécificité du lieu même au niveau de la voirie ;

Considérant qu'il y a lieu de garder les pavés béton pour les modifications de trottoir ;

Considérant que les plans doivent être précisés à ce propos ;

Livraisons :

Considérant que la demande ne prévoit pas d'espace de livraison spécifique pour les commerces, qu'il y a lieu de prendre contact avec la commune de Molenbeek-Saint-Jean afin de trouver une solution ; que cela peut se faire soit en intégrant un quai de livraison à l'intérieur du volume bâti côté Heyvaert soit en réservant un des emplacements créé en voirie pour les livraisons ; que le rapport d'incidence n'aborde pas cette question ;

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

Chantier :

Considérant que d'après le demandeur, le projet sera mis en œuvre dans l'année de la délivrance des permis (urbanisme et environnement) définitifs et purgés de tous recours, le temps de réaliser les études d'exécution ; que l'exécution du chantier est prévue pour une durée de 90JC pour le désamiantage et la démolition, suivi d'un délai de 90JC pour les travaux de terrassement et d'assainissement ; que suite à cela, une période de 30JC sera nécessaire à la mobilisation de l'entrepreneur général dont la durée des travaux est estimée à 24mois soit 720JC ; qu'une période de 60JC supplémentaire sera nécessaire aux différentes réceptions provisoires (les parties propres à la S.L.R.B. pourront être réceptionnées à la demande de l'adjudicataire préalablement à la réception provisoire des parties communes générales) ;

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

Charges d'urbanisme :

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme ne doit pas comptabiliser les superficies dédiées aux logements sociaux ; que dès lors la demande ne fournit pas de tableau des superficies par immeuble ; qu'il y a lieu d'introduire le tableau repris en cadre VII du formulaire de demande par immeuble afin de permettre le calcul des charges ;

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

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

De manière générale :

Considérant que le projet passe à côté de l'opportunité de participer pleinement au projet urbain réalisé autour du parc de la Sennette, ce qui est l'essence du PAD Heyvaert au niveau de la stratégie pour la structure future de l'espace ouvert dans ce tissu urbain très dense ; que la traversée doit être

revue dans ce sens afin de permettre un espace public accessible et qualitatif pour l'ensemble du quartier et cohérent avec le développement du parc; que pour ce faire il sera nécessaire de revoir l'aménagement et l'affectation des rez-de-chaussée des bâtiments également ;

Considérant que l'implantation et les gabarits doivent être adaptés à la situation particulière du lieu et du développement le long d'un espace public et dans l'esprit du PAD ;

Considérant que les remarques émises dans le présent avis auront pour conséquence de réduire la densité du projet ce qui aura un impact positif ;

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

DECIDE :

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

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/04/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

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

- Revoir l'implantation, les gabarits et les façades :
 - Augmenter les variations d'alignement notamment en augmentant le retrait du bâtiment B sans augmenter sa profondeur, et en augmentant sa longueur d'une travée du bâtiment C ;
 - Réduire le gabarit du bâtiment C à un R+2 le long du parc ;
 - Traiter les pignons créés dans le projets entre les bâtiments A, B et C soit avec des ouvertures soit avec des terrasses ;

- Intégrer les techniques dans la toiture et se conformer à l'article 6 du Titre I du RRU ;
 - Supprimer les garde-corps des toitures sauf au niveau du rooftop ;
 - Verdurer l'ensemble des toitures non accessibles ;
 - Protéger le bas des vitrines le long de la traversée et prévoir des volets ajourés dans le projet ;
 - Supprimer la fresque sur le pignon côté parc dans la demande ;
 - Prévoir un bardage non salissant sur le mitoyen du n°52 et demander l'accord du voisin pour cette intervention ;
 - Fournir une coupe du contexte plus large (allant des deux côtés de la rue Heyvaert et de la rue de la Bougie) ;
- Revoir l'aménagement des rez-de-chaussée :
 - Prévoir minimum 5m de hauteur sous plafond au rez-de-chaussée du bâtiment A ;
 - Supprimer les logements et prévoir de l'équipement au rez-de-chaussée de l'immeuble D en contact avec le parc et la traversée ;
 - prévoir un chemin direct depuis la traversée vers le bâtiment D et 2 entrées séparées pour piétons et vélos ;
 - Supprimer l'équipement au rez-de-chaussée du bâtiment A et n'y prévoir que du commerce ou des activités productives ;
 - Supprimer les chambres côté parc au rez-de-chaussée du bâtiment C, les remplacer par des espaces communs traversants si possible et prévoir les accès aux circulations verticales du bâtiment via un hall d'entrée accessible via la traversée ;
 - Améliorer la convivialité des espaces communs ;
 - Retravailler l'ensemble des rez-de-chaussée pour ne pas renvoyer le problème de l'intimité des logements sur la traversée ou le parc ;
 - Prévoir le local vélo du bâtiment B de l'autre côté du porche afin d'augmenter les superficies de commerce ;
 - Prévoir un soubassement de protection au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment A ;
 - Inverser les matériaux de façade des bâtiments A et C de manière à avoir de la brique claire sur le bâtiment A et de la brique rouge sur le bâtiment C ;
- Revoir l'aménagement des logements :
 - Revoir l'aménagement des co-living afin de répondre à un bon aménagement des lieux et meubler l'ensemble des plans ;
 - Revoir la disposition des logements dans le bâtiment D afin que ceux-ci répondent à un bon aménagement des lieux ;
 - Prévoir un local poubelles de grande taille pour les bâtiments A et B à proximité de la rampe comprenant une double porte et des conteneurs de grande contenance (660L) ;
- Revoir l'aménagement du trottoir/voirie :
 - Réduire le nombre de potelets ;
 - Implanter les bornes côté Heyvaert dans la prolongation de l'alignement des façades du n°54 et du bâtiment A ;
 - Elargir le trottoir sur l'entièreté de la largeur de la traversée ;
 - Prévoir un passage pour piéton et une bordure de trottoir biseauté à cet endroit ;
 - Prévoir une armoire enterrée ;
 - Préciser les plans en ce qui concerne les aménagements de voirie ;
 - Revoir le système de livraison en accord avec la commune de Molenbeek et conformément au RRU ;
- Fournir une note détaillant le respect des prescriptions règlementaires du PAD ;

- Mettre en œuvre le zéro-rejet d'eau pluviale à l'égout, et revoir la gestion intégrée des eaux de pluie avec le facilitateur eau et récupérer l'eau pluviale pour son utilisation dans le parc ;
- Mettre en œuvre le complexe revêtement drainant + structure stockante au niveau des voiries d'accès et des parkings ;
- Augmenter au maximum le nombre d'emplacements de stationnement sans augmenter le volume en sous-sol ;
- Prévoir des emplacements vélos couverts et sécurisés pour le commerce et l'équipement ;
- Prévoir un monte-charge vélo de plus grande capacité et ce tout en permettant un accès aisé et sécurisé au parking vélos via la rampe voiture ;
- Prévoir le remplacement des 58 emplacements vélos en surélévation alternée par un dispositif de U inversés espacés de 1 mètre ;
- Se conformer au RCU d'Anderlecht ;
- Fournir le tableau du cadre VII du formulaire de demande de permis pour chaque bâtiment ;
- Respecter l'avis du SIAMU du 06/04/2023 ;
- Respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du 11/04/2023 ;
- Permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels);

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Hanson Audrey Signature numérique de Hanson Audrey
Date : 2023.06.09 09:29:49 +02'00'

MONUMENTS ET SITES

 Nico Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Denis Moeneclaey (Signature) Digitally signed by Denis Moeneclaey (Signature)
Date: 2023.06.09 09:56:32 +02'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE

AR ET GJAU H


Idalie Devriendt (Authentication) Signé numériquement par Idalie Devriendt (Authentication)
DN : cn=Idalie Devriendt (Authentication), c=BE
Date : 2023.06.09 09:40:55 +02'00'

Virginie Michel (Signature) Signature numérique de Virginie Michel (Signature)
Date : 2023.06.09 10:27:45 +02'00'

