



RECOMMANDE

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MOLENBEEK SAINT-
JEAN (Monsieur Jacques De Winne)
Rue du Comte de Flandre 20
1080 BRUXELLES

Votre lettre du
-/-

Vos références
-/-

Nos références
12/PFD/675068

Annexe(s)
1 exemplaire des plans
cachetés
Avis ANLH
Avis Siamu
Avis CRMS
Avis Vivaqua
Avis du Port de Bruxelles

Votre correspondant : Philippe JELLI, Attaché - tél. : 02 432 85 03 E-mail : pjelli@urban.brussels

25 -01- 2019

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Molenbeek-Saint-Jean
- Demandeur : ADMINISTRATION COMMUNALE DE MOLENBEEK SAINT-JEAN (De Winne)
(Monsieur Jacques De Winne)
- Situation de la demande : Quai de l'Industrie 79 1080 Molenbeek-Saint-Jean
Rue de Liverpool 24 1080 Molenbeek-Saint-Jean
Rue Heyvaert 87 1080 Molenbeek-Saint-Jean
Rue Heyvaert 89 1080 Molenbeek-Saint-Jean
- Objet de la demande : Reconversion de la Halle Libelco en un espace public couvert – Rénovation des
portiques et du pont roulant – Construction d'une crèche pour 72 enfants (rue de Liverpool
24) – Réaménagement d'un espace public en un espace de rencontre sur le quai de
l'industrie

attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 12/06/2018 ;

vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme modifiée ;

vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles Capitale du 6 juillet 1992 désignant les fonctionnaires délégués
modifié ;

vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 juillet 1992 relatif à l'instruction par le fonctionnaire
délégué des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme sollicités par une personne de droit public
ou relatives à des travaux d'utilité publique modifié par l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 1993;

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 10 juillet 1997;

vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

(1) vu l'avis du 27/08/2018 du Collège des Bourgmestre et Echevins de Molenbeek-Saint-Jean ;

(1) attendu que le Collège des Bourgmestre et Echevins de Molenbeek-Saint-Jean n'a pas émis son avis dans les trente jours de la date de la fin d'enquête publique (14/07/2018), que cet avis est donc réputé favorable ;

~~(4) attendu que le Collège des Bourgmestre et Echevins de n'a pas émis son avis dans les trente jours de la date de la demande qui lui en a été faite par la Direction de l'Urbanisme (lettre du) ; que cet avis est donc réputé favorable ;~~

attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien :

~~(4) un plan particulier d'affectation du sol approuvé et dénommé~~

~~(4) dont la modification a été décidée par arrêté du~~

~~(4) un permis de lotir n° du~~

~~(4) dont la modification - l'annulation ⁽⁴⁾ a été décidée par arrêté du~~

~~(4) attendu que la demande déroge au susdit plan particulier - permis de lotir ⁽⁴⁾ ; que par sa délibération du , le Collège a émis son avis sur la demande de dérogation ⁽⁴⁾ ;~~

(1) attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/06/2018 au 14/07/2018 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

(1) vu l'avis de la commission de concertation du 17/07/2018 ;

(1) vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

(1) vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRETE :

Article 1er Le permis est délivré à ADMINISTRATION COMMUNALE DE MOLENBEEK SAINT-JEAN (De Winne) (Monsieur Jacques De Winne)

pour les motifs suivants ⁽²⁾ :

Contexte :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, partiellement en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement (accès Heyvaert) et partiellement le long d'un espace structurant (Quai de l'Industrie) au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bien se situe dans la zone du canal, en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, dans la zone-levier n° 4 « canal », dans un site d'intérêt régional, en espace structurant à intégration environnementale renforcée de type 2, en rive de canal (intégration des activités portuaires et de verdoisement), en zone 30, le long d'un ICR à créer, en périmètre de verdoisement et de création d'espaces verts au Plan Régional de Développement (PRD);

Considérant que le périmètre d'intervention se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire, et en particulier dans le quartier Heyvaert, retenu le 26 septembre 2013 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale comme l'un des six sites pilote du Plan Canal;

Considérant que le périmètre du projet est inclus dans le Contrat de rénovation Urbaine n° 5 Heyvaert-Poincaré, et plus particulièrement dans le pôle E. « Rive du canal »;

Considérant que le projet s'intègre au Contrat de quartier durable « petite Senne » 2014-2018 et comporte les opérations identifiées comme 1.A1 (halle), 1.A2 (espace à ciel ouvert) 1.A3 (quais) et 1.F2 (crèche) dans ledit document;

Considérant que l'opération connexe 1.C (1.C1 Atelier UpCycling, 1.C2A logements assimilés au logement social, 1.C2B Logements conventionnés industrie, 1.C3 Cour collective) fait l'objet d'une demande distincte introduite parallèlement à la présente et instruite séparément (PFD/675111);

Considérant que les accès à l'espace public situés rue de Liverpool 24 et rue Heyvaert 89 sont situés dans le périmètre de la zone de protection de l'hôtel de maître éclectique sis rue de Liverpool 33 / angle rue Heyvaert 124, classé par arrêté du GRBC le 34/11/1994 (1er arrêté) et le 21/12/1995 (dernier arrêté);

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à:

- la reconversion de la Halle Libelco en un espace public couvert;
- la rénovation des portiques et du pont roulant;
- la construction d'une crèche pour 72 enfants (rue de Liverpool 24);
- le réaménagement d'un espace public en un espace de rencontre sur le quai de l'Industrie;

Instruction de la demande :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/06/2018 au 14/07/2018 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants:

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant);
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant);
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone);
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);
- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun);
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements);
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire);
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics);

Considérant qu'aucune réclamation et 1 demande d'être entendu ont été introduits lors de l'enquête publique;

Vu l'avis favorable conditionné de la commission de concertation en date du 17/07/2018, libellé comme suit ;

« AVIS FAVORABLE, à condition de :

- *Se conformer à l'avis A.N.L.H. du 11 juillet 2018*
- *Se conformer à l'avis SIAMU du 23 mai 2018*
- *Se conformer aux mesures et restrictions en matière de gestion de la pollution des sols formulées par Bruxelles Environnement.*
- *Préciser la nature du traitement diffusif prévu sur les murs de fond de scène (cf RIE p 18);*
- *Prévoir des fosses d'arbre et des dispositifs de protection des pieds d'arbres conformément aux arts. 17 et 18 du Titre VII du RRU;*
- *Veiller à ce que l'éclairage prévu une travée sur deux sous la halle permette une bonne mise en valeur de la structure métallique d'une part, et ne constitue pas une source d'inconfort pour les futurs logements situés à proximité immédiate d'autre part;*
- *Adapter la zone de stationnement du côté gauche de la rue Heyvaert pour la rendre conforme à l'art. 5 du Titre VII du RRU;*
- *Renforcer la végétalisation de la butte engazonnée au centre de l'espace afin d'accentuer et de protéger son caractère paysager;*
- *Préciser l'essence des arbres en veillant à écarter les essences allergènes ou toxiques;*
- *Prévoir un dispositif d'éclairage adéquat afin de limiter le potentiel sentiment d'insécurité des passages vers la rue de Liverpool et vers la rue Heyvaert, et en particulier sous la toiture couvrant les éléments de mobilier urbain à cet endroit;*
- *Travailler les courbes de niveau du talus en EPDM de manière à ce qu'un parent (ou un grand-parent) moins valide ou moins agile puisse aisément parvenir à récupérer un enfant qui serait en difficulté à son sommet;*
- *Préciser la nature des revêtements de sol pour les différentes zones;*
- *Proposer une amélioration de l'aménagement du quai le rendant plus lisible moins encombré et plus fluide pour les cyclistes ainsi que pour les piétons et plus cohérent au niveau de l'alignement pour l'ensemble de l'aménagement de la zone du canal;*

- Au cas où l'option des gradins serait validée, prévoir des dispositifs permettant de mieux signaler la présence du décaissement à destination des cyclistes et personnes malvoyantes, en particulier latéralement;
- Revoir l'aménagement des plantations le long du quai de l'Industrie pour le rendre conforme à la prescription 24 du PRAS;
- Préciser les dispositifs prévus pour garantir l'accès des véhicules de secours (rayons de courbure empiétant sur les alignements de bollards côté quai de l'Industrie et rue Heyvaert);
- Préciser le travail sur l'éclairage du quai, pour garantir un éclairage continu, régulier et homogène de ce dernier;
- Prévoir un dispositif d'éclairage adéquat au niveau de l'abaissement du quai afin d'éviter de renforcer le caractère insécurisant de cette zone;
- En ce qui concerne la crèche, limiter autant que possible les vues droites entre la façade de la crèche (côté rue de Liverpool) et la future façade arrière des logements;
- Veiller à ce que l'aménagement des terrasses de la crèche respecte le prescrit du code civil en matière de vues directes et obliques;
- Restaurer les éléments patrimoniaux selon les règles de l'art;
- Prévoir des grilles de fermeture à maillage large et de teinte claire permettant une transparence maximale; et de soumettre un échantillon, dessin, précision, avant la délivrance du permis d'urbanisme;
- Fournir un plan précis des vélos et des backfiets; »

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 25/05/2018 (réf T.1985.2046/15/DX/ac) précisant entre autres que:

- Il y a lieu de prévoir une borne d'incendie à l'intérieur du site
- La voie d'accès pour véhicules de secours doit être clairement identifiable, dégagée en permanence, et conforme aux prescriptions de l'AR en la matière;
- L'ouverture des grilles clôturant l'espace public doit être possible par les services de secours en dehors des heures d'ouverture;
- Une demande de dérogation doit être introduite auprès du SPF Intérieur en ce qui concerne le placement de portes à fermeture automatique en cas d'incendie (en lieu et place de portes à fermeture automatique) pour les portes entre la cage d'escalier principale et les compartiments du 1er et 2ème étages;

Considérant les avis SIAMU amendés reçu par courriers électroniques successifs le 25 septembre 2018 et le 12 octobre 2018 ;

Considérant que ces avis portent entre autre sur la construction des bâtiments projetés, mais également sur l'accessibilité SIAMU depuis les rues qui les bordent ainsi que sur les constructions (existante et projetées) bordant l'espace public sis en intérieur d'îlot ;

Vu l'avis de l'A.N.L.H. du 11 juillet 2018 estimant une conformité partielle au RRU, en ce que le sas de la toilette PMR de la halle n'est pas conforme et doit être agrandi de façon à permettre un usage par une personne en fauteuil roulant ; que par ailleurs des informations complémentaires concernant les escaliers devront être ajoutées au cahier des charges;

Vu l'avis de la C.R.M.S du 15 juillet 2018 (réf AA/KD/MSJ20103_624), globalement favorable au projet, demandant d'associer des experts dans le cadre de la restauration du patrimoine industriel spécifique (pont roulant, portiques,...) et plaidant pour un dispositif de fermeture à front de quai qui soit visuellement perméable à la vue et de teinte claire, ainsi qu'une attention particulière quant à l'intégration des modifications des rives du canal aux aménagements existants ;

Vu l'avis du Port de Bruxelles du 13 juillet 2018 (réf. M&D/S-452) marquant son accord de principe sur les aménagements ;

Vu l'avis Vivaqua du 20 juin 2018 (réf 804066)

Considérant la demande d'avis d'instance du 12/06/2018 envoyée à Bruxelles Mobilité – Direction Gestion et Entretien des Voiries, par le Fonctionnaire Délégué, que le Fonctionnaire Délégué n'a pas reçu l'avis dans les trente jours impartis ; que dès lors, la procédure est poursuivie sans devoir tenir compte de l'avis transmis au-delà du délai imparti, conformément à l'art. 176 al.7 du CoBAT ;

Considérant la demande d'avis d'instance du 12/06/2018 envoyée à Sibelga, par le Fonctionnaire Délégué, que le Fonctionnaire Délégué n'a pas reçu l'avis dans les trente jours impartis ; que dès lors, la procédure est poursuivie sans devoir tenir compte de l'avis transmis au-delà du délai imparti, conformément à l'art. 176 al.7 du CoBAT ;

Situation existante

Considérant que le projet se situe le long du canal, dans un îlot délimité par la rue de Liverpool, la rue Heyvaert, la rue de Gosselies et le quai de l'Industrie;

Considérant qu'actuellement, le site a un caractère industriel, dédié essentiellement au commerce et aux activités productives, que la halle est occupée par un commerce de voitures de seconde main, que le quartier présente un déficit en matière d'espaces publics de qualité et d'équipements;

Pollution

Considérant que le site est pollué et doit faire l'objet d'une reconnaissance de l'état du sol et le cas échéant d'une étude détaillée permettant d'établir les mesures à prendre en matière de gestion du risque et de restrictions d'usage;

Vu l'avis d'expertise ABO du 26/04/2017 présentant l'état de pollution du sol des différentes parcelles concernées par le projet et les restrictions d'usage qui y sont associées;

Considérant que toutes les parcelles étudiées présentent une pollution du sol liée à la présence de remblais de mauvaise qualité, et donc une restriction d'usage relative à la nécessité d'un projet de gestion des terres polluées en cas d'excavation et/ou de gestion du risque en cas de levée des restrictions d'usage imposées pour certaines parcelles (interdiction d'un jardin potager, maintien du revêtement sur la parcelle);

Situation projetée

Considérant que le projet vise plus spécifiquement à :

- démolir des bâtiments existants au 24 rue de Liverpool, au 87 rue Heyvaert et en intérieur d'îlot,
- démolir la dernière travée de la halle côté intérieur d'îlot ainsi que les bâtiments en fond de parcelle sous celle-ci
- maintenir et rénover les structures de la grande halle sur les 7 travées maintenues pour en faire un espace public couvert,
- créer un espace public en plein air en cœur d'îlot dans le prolongement de la halle,
- créer des passages pour modes actifs depuis cet espace public vers les rues adjacentes (Heyvaert et Liverpool);
- aménager une crèche pour 72 enfants en intérieur d'îlot,
- réaménager la section du quai de l'Industrie comprise entre la rue de Liverpool et la rue de Gosselies, notamment en supprimant du stationnement, et par la création d'un dispositif permettant l'accès à l'eau pour la pratique du kayak,

Objectifs du projet :

Considérant que le projet vise à poursuivre activement l'amélioration de la qualité de vie du quartier, en créant de l'espace public ouvert sur le canal, une meilleure représentation des modes actifs, une amélioration de la mixité des fonctions, que celle-ci est favorisée par l'intégration d'équipements publics dont une crèche pour 72 enfants ;

Incidences en matière de mobilité

Considérant que les affectations prévues dans le cadre du projet en utilisation quotidienne (crèche pour 72 enfants et espaces publics dédiés aux modes actifs) ne sont pas de nature à générer une augmentation significative des flux automobiles ou des besoins en stationnement;

Considérant que le RIE fait état de possibilités de mutualisation qui existent dans les environs immédiats en cas d'utilisation ponctuelle générant une plus forte demande en stationnement (fête, marché,...);

Considérant que le projet prévoit 105 emplacements de parking vélos en son périmètre (indépendamment des parkings dédiés aux logements et ateliers de l'opération connexe) et que trois emplacements de dépose-minute pour la crèche sont maintenus le long du quai de l'industrie, ce qui devrait répondre à la demande en utilisation normale;

Considérant que le nouvel espace public sous la halle et en intérieur d'îlot, ainsi que les connexions aux rues adjacentes seront réservés aux piétons et aux cyclistes afin d'améliorer le réseau local de mobilité douce;

Considérant la bonne desserte du quartier en transports en communs (zone d'accessibilité B);

Incidences sonores et vibratoires

Considérant que l'aménagement de l'espace public partiellement couvert est destiné à permettre l'organisation d'activités culturelles, sportives ou festives, qui contribueront à l'animation et à la convivialité du quartier;

Considérant que certaines utilisations pressenties de cet espace public seront potentiellement soumises à permis d'environnement, notamment s'il est fait usage de son amplifié;

Considérant que la toiture de la halle est traitée de manière à être acoustiquement absorbante afin de limiter la propagation des nuisances acoustiques et vibratoires vers le voisinage mais qu'il y a lieu de fournir plus de détail quant à ce qu'il sera mis en place;

Généralités

Considérant que la revitalisation du Canal est une priorité du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant la situation de la demande à l'égard du plan régional d'affectations des sols (PRAS);

Considérant que les affectations proposées (espace public et crèche) sont compatibles avec les prescriptions de la zone de forte mixité;

Considérant que le projet s'inscrit dans une volonté de revitalisation urbaine et la vision portée par le plan canal, le CRU05 et le CQD « petite Senne », notamment en ce qui concerne l'ancrage de l'activité productive, la diversification des activités économiques, la promotion de la mixité des affectations dans la zone, l'amélioration des conditions de vie des riverains par la création d'espaces publics et d'équipements, l'aération d'un tissu urbain extrêmement dense par la création de franchissements dédiés aux modes actifs, et la valorisation du patrimoine industriel;

Considérant que ce projet constitue une opération phare du contrat de quartier qui vise à infléchir positivement la perception et le vécu d'un quartier qui souffre d'un déficit d'image, en partie liée à mono-fonctionnalité des activités économiques, à l'état de vétusté du bâti, au manque d'espaces verts, de logements qualitatifs et d'équipements;

Considérant que ce projet permet de revaloriser un témoin historique caractéristique du patrimoine industriel en bord de canal, porteur de l'identité du territoire;

Considérant que le projet s'inscrit dans une démarche socio-économique inclusive visant à associer les habitants, entreprises et jeunes en formation par le biais d'opérations de participation et de sensibilisation;

Considérant que l'usage public de cet espace est à encourager entre autre par la création de façades actives et d'un dynamisme tourné vers la Halle; que la mise en œuvre de l'outil juridique adéquat (alignement) est à étudier et à prévoir en vue d'encadrer et d'inciter le développement des parcelles attenantes;

1 – zone 1.A1 – grande Halle

Considérant que la halle est composée d'un grand volume simple, initialement dédié au stockage et au transbordement, appuyé sur une structure légère de portiques triangulés, et de deux passerelles de chargement supportant un pont roulant et surplombant le canal

Considérant que cette silhouette reconnaissable lui confère une aura à même de permettre une identification claire de ce lieu comme celui d'une nouvelle centralité de quartier, et d'avoir de la sorte un effet levier positif sur une dynamique de revitalisation plus large à l'échelle du quartier de par sa valeur exemplative;

Considérant que la structure de la halle est préservée et mise en valeur dans le cadre du projet, notamment par la suppression des enrobages en béton des pieds de charpente et la création de bande de lumière naturelle au droit de chaque travée et la remise en état du pont roulant;

Considérant que l'espace sous halle est destiné à devenir un espace polyvalent pouvant accueillir une multiplicité d'usages à échelle locale (jeux, sports, marchés, petits événements,...);

Considérant que des sanitaires et des espaces de rangement ainsi qu'un dispositif de récolte des eaux pluviales sont prévus le long du mitoyen avec le n° 83, que le volume proposé déroge à l'art. 5 du Titre I du RRU, mais que cette dérogation est justifiée de par la situation particulière de ce petit volume abrité sous la toiture principale de la halle et dont il y a lieu de minimiser l'ampleur;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de rendre le sanitaire PMR conforme aux dispositions du RRU en la matière (dimensions sas), selon l'avis A.N.L.H. du 11 juillet 2018

Considérant que cet espace est agrémenté de mobiliers urbains conçus sous formes de modules fixes et mobiles permettant une grande flexibilité dans l'utilisation de l'espace, et doublés de plantations en bacs;

Considérant que trois arbres sont prévus dans l'espace étroit situé entre le bord de la toiture de la halle et la façade du nouveau bâtiment d'ateliers et de logements au nord du site, ce qui permet une séparation visuelle entre les activités prévues au rez-de-chaussée du bâtiment connexe (ateliers) et l'espace public;

Considérant que l'implantation de ces arbres déroge à l'art. 16 du Titre VII du RRU, mais que la proximité de la couronne n'affectera pas directement les logements étant donné l'utilisation d'une essence à couronne serrée et étroite, et vu la configuration du bâtiment connexe qui prévoit le maintien d'un évidement central utilisé comme terrasse commune sur la section concernée, ce qui rend la dérogation autorisable;

Considérant cependant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les dimensions des fosses de plantation ainsi que les dispositifs de protection des pieds d'arbres, et qu'il y a lieu qu'ils soient conformes aux arts. 17 et 18 du Titre VII du RRU, compte tenu de la possible forte fréquentation des lieux en cas d'organisation d'événements;

Considérant que la fermeture nocturne de l'espace public ne ressort pas clairement de la lecture de la note explicative ou des plans;

Considérant que le maintien du caractère majoritairement ouvert et accessible de l'espace public doit être considéré comme une priorité pour lui permettre de remplir son rôle en matière de renforcement du lien social et d'agrément, et que si des dispositifs sont prévus pour des raisons liées à leur gestion ou à la sécurité pour en limiter l'accès sur certaines plages horaires, il y a lieu qu'ils soient le moins perceptibles possible durant les périodes d'ouverture et qu'ils soient d'une utilisation et d'une manœuvre aisée afin d'encourager leur utilisation;

Considérant que les demandeurs ont précisé en séance de commission de concertation que les grilles seront aisément manœuvrables (motorisées) et destinées à rester ouvertes en journée et fermées la nuit;

Considérant qu'en matière d'éclairage, des appliques murales sont prévues une travée sur deux, et des deux côtés des piliers du côté du projet connexe ateliers / logements, mais qu'il y aurait lieu de s'assurer que cela permette une bonne mise en valeur de la structure métallique d'une part, et ne constitue pas une source d'inconfort (éblouissement) pour les futurs logements situés à proximité immédiate d'autre part ;

2 – zone 1A.2 – espace public à ciel ouvert en intérieur d'îlot et liaison vers la rue Heyvaert

Considérant que l'aménagement de cette zone est décomposé en plusieurs sous-espaces, constitués d'une aire de jeux pour enfants avec bancs côté crèche, d'une butte de terre plantée et perméable au centre, d'une aire de sport évolutive côté Heyvaert, d'une aire de picnic à proximité de l'ancienne cheminée maintenue, d'un talus artificiel en EPDM le long du mitoyen arrière et d'une zone de transition équipée de mobilier urbain abrités sous toiture (étagères, rangements, jeux, supports d'activité, ...) dans le passage vers la rue Heyvaert;

Considérant cependant que ni les plans ni la description ne permettent d'établir avec certitude la nature exacte des revêtements de sol proposés pour ces différentes zones, d'autant plus que les documents à petite échelle et les plans sont parfois contradictoires en la matière, et qu'il y a lieu de clarifier cela;

Considérant que le CRU5 prévoit une opération dans l'axe du jardin d'hiver, visant à créer un espace public traversant l'îlot situé de l'autre côté la Rue Heyvaert, et qui reliera celle-ci au futur parc urbain linéaire de la Sennette, entre la rue des Mégissiers et la rue de Liverpool, permettant à terme une connexion directe entre le parc et le canal;

Considérant que dans ce cadre, une meilleure liaison de ces futures espaces publics entre eux serait souhaitable par rapport aux ambitions du CRU, afin de renforcer la continuité de ce nouveau chapelet de lieux d'animation et de sociabilité, mais aussi le contrôle social de ces espaces, et qu'une liaison directe au travers de l'actuel bâtiment sis au 89 rue Heyvaert serait dans ce contexte éminemment préférable à la solution retenue de passage déporté à hauteur du n° 87 et ce d'autant plus que l'étroitesse et la longueur du passage prévu et son orientation défavorable (ombragé l'après-midi) le rendent potentiellement insécurisant et peu accueillant;

Considérant qu'il y a lieu de réduire ce potentiel sentiment d'insécurité par l'utilisation d'un éclairage adéquat, en particulier sous la toiture couvrant les éléments de mobilier urbain à gauche du passage;

Considérant que le projet prévoit une zone de talus artificiel revêtu d'EPDM sur une hauteur de 2.00 m environ le long du mitoyen arrière, et que si cet aménagement revêt un caractère ludique pour les enfants, il y a lieu de veiller également, par le travail des courbes de niveaux, à ce qu'un parent (ou un grand-parent) moins valide ou moins agile puisse aisément parvenir à récupérer un enfant qui serait en difficulté à son sommet;

Considérant que si elle n'est pas envisageable dans l'immédiat, l'aménagement projeté de l'espace public devrait rendre possible à terme cette liaison axiale entre les différents espaces publics;

Considérant qu'à hauteur de la rue Heyvaert, afin de garantir la sécurité des usagers en traversée piétonne et en application de l'art.5 du Titre VII du RRU, dans le sens de la circulation routière et dans les 5m qui précèdent la traversée piétonne, il y a lieu de prévoir l'extension - construite et à niveau - du trottoir au droit de l'interruption de la zone permanente de stationnement contiguë ;

Considérant qu'au total, 660 m² sur l'emprise totale du projet de 7.391 m² (actuellement entièrement imperméables) seront rendus perméables, soit environ 9%, que ce taux monte à 1/3 dans la zone d'espace public en plein air en intérieur d'îlot;

Considérant que ce taux relativement faible de perméabilisation en situation projetée se justifie de par la présence de pollution des sols et de la nappe phréatique (métaux lourds, hydrocarbures,...), l'infiltration étant réservée aux zones où de la bonne terre est acheminée, afin d'éviter la propagation de la pollution via la nappe phréatique;

Considérant que la création d'une butte engazonnée au centre de l'espace permet de rencontrer partiellement les objectifs de verdoisement de la zone, mais que son caractère paysager risque de ne pas perdurer si elle n'est perçue et

utilisée que comme une aire de jeux, et que sa végétalisation devrait par conséquent davantage être renforcée et protégée, et qu'il y a lieu de veiller à en dissuader l'accès aux usagers afin d'assurer son caractère verdoyant sur le long terme ;

Considérant que la demande prévoit de planter une vingtaine d'arbres, mais qu'elle ne précise pas l'essence des arbres prévus et qu'il y a lieu de veiller à ce qu'il ne s'agisse pas d'essences allergènes ou toxiques ;

Considérant que l'aménagement de l'accès à l'espace public en cœur d'îlot se situe dans la zone de protection de l'hôtel de maître rue Heyvaert, mais qu'il s'agit d'un dispositif sobre qui n'est pas de nature à modifier défavorablement la perspective vers le bien classé;

3 – zone 1.A3 – aménagement du Quai de l'Industrie

Considérant que la création de l'espace public sous la grande halle se double d'un traitement particulier de la zone de quai, par la réalisation d'une rampe et d'un escalier d'accès au niveau de l'eau, et de gradins dans l'axe de la halle, ainsi que d'un aménagement en plateau de la voirie sur la largeur de la halle et du projet connexe, avec continuité du revêtement de sol de la halle vers le quai, entre la rue de Liverpool et la rue de Gosselies ;

Considérant que cet aménagement nécessite une mutualisation de l'espace réservé aux piétons et aux cyclistes sur la longueur de l'aménagement et leur dévoiement au niveau des gradins, alors même que l'on se situe sur le trajet d'un ICR;

Considérant qu'il s'accompagne également d'un rétrécissement de l'espace partagé sur la longueur des gradins (2.00 m), qui pourrait encore être aggravé en cas d'utilisation du gradin supérieur comme assise ;

Considérant que cette discontinuité brutale du relief du sol au niveau des gradins pourrait constituer une situation à risque pour les cyclistes et les personnes malvoyantes, et qu'il y a lieu de prévoir des dispositifs améliorant la perception de ce décaissement en particulier latéralement;

Considérant toutefois qu'à terme, l'aménagement d'un RER vélo est prévu dans la vision stratégique de Bruxelles-Mobilité, de manière continue sur le Quai de Mariemont de l'autre côté du canal, ce qui devrait réduire les flux cyclistes dans la zone concernée par le projet ;

Considérant que les actuelles places de stationnement le long du quai sont à l'exception de trois d'entre elles, récupérées au profit des modes actifs pour aménager des salons urbains, zones de plantation et du stationnement vélo;

Considérant cependant que la prescription 24 du P.R.A.S. précise que les espaces structurant arborés doivent être plantés de manière continue et régulière, ce qui n'est pas le cas de l'aménagement proposé en bosquets pour le quai, et qu'il y a lieu de le revoir en conséquence;

Considérant que également que l'alignement d'arbres à haute tige et des lampadaires doit être régulier sur chaque quai côté canal et non interrompu par des situations particulières, que la matérialité des quais (et la largeur des trottoirs et des bandes accueillants les arbres) devrait être continue par tronçon et ne doit pas être interrompue (ou désaxée) par des aménagements particuliers;

Considérant qu'en fonction des précisions apportées par le SIAMU, le projet doit revoir l'envergure des rayons de braquages depuis le quai de l'Industrie afin d'assurer l'accessibilité de l'intérieur d'îlot aux véhicules de livraisons mais pas nécessairement aux véhicules SIAMU ;

Considérant qu'en application de l'art.26 du PRAS, en voirie locale (quai de l'Industrie) la « fonction séjour » de l'espace public doit primer sur sa « fonction de circulation », que dès lors il ne peut être résolument aménagé en fonction seule de la pression automobile et du phénomène de stationnement sauvage existants dans le quartier ;

Considérant qu'à hauteur du quai de l'Industrie et afin de tendre vers un aménagement plus épuré, plus convivial et plus qualitatif de l'espace public, le projet doit réduire le nombre de potelets anti-stationnement ou, lorsqu'ils sont nécessaires, les remplacer lorsque c'est possible par du mobilier urbain fixe (luminaires, assises, poubelles,...) ;

Considérant que l'ensemble des dispositions prises par le projet permettent de dissuader le stationnement sauvage tout en réduisant la charge de trafic local dans le quartier ; qu'au besoin l'aménagement modifié en application de l'art.191 du quai de l'Industrie est adaptable ;

Considérant qu'à cet effet, au niveau du trottoir situé du côté bâti du quai de l'industrie, le projet doit prévoir une différence de niveau plus nette entre la circulation piétonne et la chaussée carrossable adjacente ; que cette différenciation permet de retirer l'ensemble des potelets anti-stationnement initialement prévus ;

Considérant que le projet doit se conformer à l'art.13 du titre VII du RRU et de la manière suivante :

- la hauteur des dispositifs doit être comprise entre 0,6m et 1,10m, impliquant le remplacement du modèle type « demi-sphère » initial par des dispositifs conformes et visibles par les usagers de l'espace public type « borne verticale » ;
- à hauteur de la zone partagée projetée, l'inter-distance entre les potelets anti-stationnement maintenus doit être portée à un minimum de 2,5m ;

Considérant que le modèle des arceaux vélos en « U » inversé choisi n'est pas en accord avec les recommandations du « vadémécum vélo » publié par Bruxelles Mobilité ; que le modèle doit comprendre une barre transversale intermédiaire permettant aux usagers de pouvoir attacher plus sécuritairement leurs vélos au dispositif ; qu'il y a lieu de revoir ce modèle en conséquence ;

Considérant qu'en application du §2 de l'art.4 du titre VII du RRU, la pente transversale maximale entre l'alignement de la voirie et la bordure des circulations empruntées par les piétons est de 2% ;

Considérant en effet, que cette pente doit être adaptée à l'écoulement suffisant des eaux de ruissèlement ainsi qu'à la circulation confortable et sécurisée des PMR et des piétons ;

Considérant que le choix des matériaux projeté doit être harmonieux (coloris, calepinage,...) et entrer en cohérence avec les aménagements des voiries adjacentes existantes ;

Considérant que tel que proposé l'aménagement projeté du quai de l'Industrie prévoit une multitude de matériaux distincts ; que ce choix tend vers un effet de « patchwork colorimétrique » peu compatible avec la lisibilité cohérente, épurée et apaisée de la voirie ;

Considérant que le « plan de qualité paysagère » en cours d'élaboration par perspectives.brussels fixe une stratégie d'aménagement paysager pour le canal bruxellois ; qu'il définit le canal comme une « structure urbaine » majeure ; qu'il est prévu pour cette structure « une cohérence d'aménagement tout le long du canal » ainsi qu'une « interaction souhaitée entre le bâti et l'espace public... » ;

Considérant de ce fait que le tronçon du quai de l'Industrie réaménagé ne peut être entièrement distingué par des éléments ou des matériaux susceptibles d'impacter la lisibilité cohérente des abords du canal bruxellois ;

Considérant qu'à hauteur du quai de l'Industrie et afin de répondre favorablement aux objectifs stratégiques précités, il y a lieu de :

- limiter la distinction de matériaux projeté seulement au droit de l'accès principal de la halle rénovée ;
- réduire significativement les types de matériaux projetés sur le quai, de les prévoir en cohérence avec les matériaux compris dans voiries adjacentes existantes ;
- prévoir un type de garde-corps identique à celui bordant le canal ;
- prévoir l'aménagement du quai de transbordement destiné aux kayaks plus symétrique (ce compris les rampes, gradins, paliers...) ;

Considérant qu'afin d'assurer l'accessibilité sécurisée des usagers dont PMR au quai de transbordement projeté, il y a lieu de :

- prévoir une largeur de rampe libre de tout obstacle de 1,5m, conformément à l'art.4 du titre VII du RRU, relatif à l'accès PMR ;
- par rampe, prévoir deux paliers intermédiaires dont la pente transversale et longitudinale n'excède pas les 2% ;
- prévoir un éclairage public sécurisant, esthétique et intégré ;
- revoir le positionnement des dalles podotactiles projetées ;

Considérant que la pente des rampes proposées pour l'accès à l'eau n'est pas conforme à l'art. 4 du Titre IV du RRU en ce qu'elle s'élève à 10% pour des longueurs par section de +/- 10m ;

Considérant cependant que l'aménagement d'une rampe totalement conforme hypothèquerait de manière démesurée l'aménagement du quai, réduisant de la sorte les conditions de circulation des usagers quotidiens du quai au niveau de la voirie (piétons et cyclistes), que cet accès à l'eau ne constitue pas un cheminement, qu'il ne sera emprunté que de manière occasionnelle, et que la pratique du kayak par les PMR se fera toujours de manière accompagnée, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Considérant que des précisions doivent être apportées en ce qui concerne le travail sur l'éclairage du quai, dans la mesure où les plans mentionnent quelques « éclairages publics existants », mais dont l'implantation ne correspond pas à la position actuelle, et surtout présente une forte discontinuité sur la longueur de la section réaménagée ;

Considérant de plus que le dispositif d'éclairage des éléments de charpente de la halle se prolonge jusqu'à l'aplomb du quai, mais qu'il y a lieu de veiller à ce que ces deux luminaires soient découplés du reste de l'éclairage de la charpente pour rester en fonctionnement après extinction de la halle et pendant les phases d'éclairage public du quai, ou de prolonger l'utilisation des lampadaires existants pour garantir un éclairage continu, régulier et homogène de ce dernier, en accord avec les prescriptions du gestionnaire responsable de l'éclairage public ;

Considérant qu'un dispositif d'éclairage adéquat doit également être prévu au niveau de l'abaissement du quai afin d'éviter de renforcer le caractère insécurisant de cette zone ;

4 – zone 1.F2 - crèche

Considérant que le gabarit de la crèche tend à s'aligner sur le profil des bâtiments mitoyens des logements sociaux ;

Considérant que la crèche s'implante en recul de l'alignement côté rue de Liverpool, en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RRU, mais qu'il s'agit d'une situation transitoire qui permettra à terme la réalisation d'un projet tiers de logements qui

sera quant à lui implanté à l'alignement, dans le cadre d'une opération du contrat de quartier (opération 1.F1), ce qui rend la dérogation autorisable ;

Considérant que vu la proximité de la façade avant de la crèche par rapport à la façade arrière des logements (moins de 9.0 m), il y a lieu de limiter les vues directes depuis la crèche vers les logements en privilégiant les vues latérales lorsque c'est possible;

Considérant que l'implantation de la crèche maintient une servitude latérale le long des logements du foyer Molenbeekois au 22 de la rue de Liverpool, destinée aux livraisons occasionnelles pour la crèche, à l'accès des véhicules de secours en intérieur d'îlot, à l'exclusion de tout autre charroi;

Considérant que cette servitude permettra également de créer des ouvertures dans le mitoyen vers les jardins du Foyer Molenbeekois, et à terme d'établir une connexion avec la parcelle communale située au 2 rue de Liverpool, le long du futur projet « Labo Langues » prévu dans le cadre du même contrat de quartier et mitoyen avec la halle;

Considérant que la volumétrie proposée pour la crèche déroge à l'art. 4 du Titre I du RRU, mais que sa situation particulière sur la parcelle dans le cadre de la reconfiguration globale de l'îlot, son ouverture sur le futur espace public en intérieur d'îlot, la dédensification qui résulte de cette implantation par rapport à la situation existante et l'absence d'impact défavorable sur les qualités d'habitabilité des logements attenants rendent la dérogation autorisable;

Considérant que cette volumétrie déroge également à l'art. 6 du Titre I du RRU, mais que la proportion longiligne du volume, sa mise en retrait par rapport au mitoyen gauche, la création de redents, de terrasses latérales et de zones de toitures plantées qui adoucissent le raccord aux constructions adjacentes et le fait que cela n'impacte que des toitures plates du côté droit de cet îlot densément bâti rendent la dérogation autorisable;

Considérant que l'aménagement de zones extérieures sous forme de terrasses ne respecte pas en tout point le prescrit du code civil en matière de vues directes et obliques et qu'il y a lieu de rectifier cela;

Considérant que l'aménagement de l'accès à l'espace public en cœur d'îlot se situe dans la zone de protection de l'hôtel de maître rue de Liverpool, mais qu'il s'agit d'un dispositif sobre qui n'est pas de nature à modifier défavorablement la perspective vers le bien classé;

Plans modifiés

Vu la notification faite par le fonctionnaire délégué le 19 octobre 2018 de faire usage de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de demander des plans modifiés répondant aux remarques de la commission de concertation, à savoir ;

Généralités

- 1) se conformer à l'avis de l'ANLH du 11/07/2018 ;
- 2) se conformer aux mesures de restrictions en matière de gestion de la pollution du sol formulées par Bruxelles-Environnement ;
- 3) se conformer à l'avis du SIAMU du 25/05/2018 et à l'avis SIAMU amendé repris par courriers du 25/09/2018 et du 12/10/2018 (espace public) ci-annexé ;
- 4) corriger les coupes-élevations KK et LL
 1. prévoir une différence de niveau entre la circulation piétonne (côté bâtiment) et la chaussée carrossable suffisante et permettant de dissuader le stationnement illégal en trottoir, supprimer les dispositifs anti-stationnement proposés sur la circulation piétonne ;
 2. la pente transversale des circulations dévolues aux modes actifs ne peut excéder 2% (afin d'assurer l'accessibilité confortable des PMR, des cyclistes et des piétons) ;
- 5) préciser sur plan et lister les essences végétales projetées (arbres, arbustes, parterres, ...), bannir les essences allergènes, de type défensives et toxiques ;
- 6) corriger la légende des plans relative aux revêtements projetés (échelle de hachure, type) ;
- 7) se conformer à l'art. 13 du titre VII du RRU relatif aux dispositifs anti-stationnement, de la manière suivante :
 1. le cas échéant, supprimer les dispositifs anti-stationnement au profit du mobilier urbain fixe (mâts bancs, poubelle, ...)
 2. la hauteur du dispositif doit être comprise entre 0,6m et 1,10m (bannir le modèle type demi-sphère) ;
 3. porter l'inter-distance entre les dispositifs à un minimum de 2,5m ;
- 8) augmenter la transparence visuelle des grilles et des portillons d'accès projetés (vers un effet plus perméable) et adjoindre la fiche technique référente ;
- 9) prévoir des arceaux vélos en « U » inversé et comprenant une barre transversale intermédiaire (fournir la fiche technique) ;
- 10) restaurer les éléments patrimoniaux en partenariat avec la Direction des Monuments et des Sites de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine ;

Quai de l'Industrie

- 11) réduire l'envergure de tous les rayons de braguages : il doivent permettre –seulement– l'accès des véhicules motorisés « classiques » (type Ri = 5,34m et Re = 11m) ;
- 12) placer les rampes de plateau projetés en chaussée carrossable respectivement à hauteur des n°83 et 79, prévoir le revêtement de la zone surélevée (de plein pied) en béton stabilisé tel que figuré au point 7 sur le plan ci-annexé ;
- 13) prévoir le reste des circulations accessibles aux modes actifs (piéton et/ou cyclistes) en pavés de béton gris identique à ceux existants côté bâti ;
- 14) à hauteur des rampes d'accès du quai et des gradins :
 1. prévoir un modèle de rambarde identique au modèle existant (type canal) ;
 2. porter la longueur du quai à +10m ;
 3. prévoir à hauteur du quai un garde-corps facilement réversible ;
 4. prévoir des rampes d'accès situées symétriquement et de part et d'autre du quai ;
 5. prévoir une largeur de rampe libre de tout obstacle de 1,5m, conformément à l'art 4 du titre VII du RRU, relatif à l'accès PMR ;
 6. par rampe, prévoir deux paliers intermédiaires dont la pente transversale et longitudinale n'excède pas les 2% ;
 7. prévoir un éclairage sécurisant, esthétique et intégré (indiquer en plan) ;
- 15) côté bâti, à hauteur des trottoirs surélevés par rapport à la chaussée carrossable contiguë, supprimer les dispositifs anti-stationnement situés sur le trottoir ;
- 16) conformément à la prescription 24 du PRAS relative au espace structurant, prévoir un alignement d'arbre de haute tige régulier (se référer aux positionnements fixés aux points 5 sur le plan ci-annexé) ;
- 17) les 2 fosses de plantations situées sur les circulations partagées comportent une grille de protection située à niveau ;
- 18) sur la longueur du quai, maintenir d'autres « bouquets de végétation » mais dépourvus d'arbre de haute tige ;
- 19) concevoir les traversées piétonnes de la manière suivante :
 1. prolonger les dalles podotactiles jusqu'à un élément saillant (ligne guide PMR) ;
 2. supprimer le marquage au sol en chaussée carrossable ;

Rue Heyvaert :

- 20) dans le sens de circulation et dans les 5m qui précèdent la traversée piétonne, prévoir l'extension du trottoir au droit de l'interruption de la zone –permanente– de stationnement, conformément à l'art 5 du Titre VII du RRU ;

Sous toiture de la halle rénovée :

- 21) placer les source lumineuse à hauteur d'une travée sur deux et préciser, en note explicative amendée, la mise en valeur de l'architecture métallique, assurer le confort visuel pour les usagers de l'espace public (pas d'effet « d'éblouissement ») ;

Espace public sis en intérieur d'îlot :

- 22) assurer le caractère verdoyant de la butte enherbée sur le long terme, de la manière suivante :
 1. prévoir des essences de type persistantes sur +/- 1/3 de la surface ainsi que des essences arbustives et/ou couvrantes ;
 2. restreindre l'accès à la butte par les usagers par la mise en place d'une structure ou de plantations adaptées ;
 3. augmenter sensiblement le relief de la butte ;
- 23) au niveau de la butte de jeu prévue en EPDM, assurer un accès plus aisé au sommet permettant une surveillance et un accès parental plus aisé ;
- 24) préciser si la façade située entre le sommet de cette butte et la toiture est rénovée et sécurisée, si elle comprend une fresque, des modules de jeux ou des ouvertures, ... ;

Coulloir d'accès menant à la rue Heyvaert et à la rue de Liverpool :

- 25) préciser le type d'éclairage prévu en soirée afin d'améliorer le sentiment de sécurité et le contrôle social (+fiche technique) ;

Crèche projetée :

- 26) côté de la rue de Liverpool, justifier que le projet limite les vues droites entre la façade de la crèche et la future façade arrière des logements ;
- 27) vérifier et supprimer au besoin les vues directes et obliques à hauteur des terrasses prévues ;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 08 novembre 2018 en réponse à cette notification ;

Considérant que ces plans ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ;

Considérant que ces plans modifiés répondent pour la plupart des modifications aux objections et remarques suscitées par le projet initial, à l'exception toutefois :

- du dispositif de plantations proposé le long du quai (des bosquets d'arbres à haute tiges sont maintenus)
- la répartition des matériaux en ce qui concerne l'aménagement du quai : le revêtement du quai côté canal est maintenu en béton désactivé, or il était demandé de ne maintenir que le plateau dans le prolongement de la halle dans ce matériau, et de prévoir le revêtement des quais dans le même matériau que celui des trottoirs côté bâti ;
- le marquage de la traversée piétonne sur la voie carrossable du côté de la rue Heyvaert est à rétablir (leur suppression était demandée uniquement sur le quai de l'Industrie)

Considérant que ces plans modifiés prévoient en outre la suppression d'un niveau de gradins le long du quai, ce qui résout les problèmes liés à l'encombrement du dispositif sur le trajet des piétons et cyclistes et réduit sa dangerosité ;

Considérant que le projet modifié en application de l'art.191 du CoBAT permet l'accessibilité SIAMU précitée à et depuis l'espace public compris dans le périmètre projeté ;

Considérant que le projet doit prévoir l'accessibilité occasionnelle du site par les véhicules de livraison afin de contribuer au fonctionnement de l'espace public sis en intérieur d'îlot ; que le projet modifié prévoit cette accessibilité depuis l'ensemble des voiries bordant l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'à hauteur des circulations piétonnes et espaces partagés projetés, la réduction du nombre des dispositifs ponctuels et verticaux contribue au désencombrement spatial, tend à faciliter les déplacements des usagers et améliore qualitativement l'espace public ;

Considérant qu'à raison du respect des conditions sous-mentionnées, le projet modifié en application de l'art.191 du CoBAT répond au bon aménagement des lieux ;

Conclusion

Considérant que le projet est une réponse encourageante au développement urbain du quartier, qu'il offre à l'ensemble des riverains et visiteurs la possibilité d'une multitude d'activités culturelles, sportives et ludiques ainsi qu'un meilleur contrôle social ;

Considérant qu'il constitue dès lors qu'une réponse positive aux besoins locaux existants tout en anticipant certains besoins futurs dans le quartier ;

Considérant que l'aménagement proposé contribue à la convivialité et à la lisibilité qualitative et plus épurée de l'espace public bruxellois ;

Considérant que le projet contribue à la mobilité durable en ce qu'il réduit sensiblement l'impact du trafic motorisé en espace public et encourage les modes de déplacements actifs et non motorisés en ville ;

Considérant que pour tous les motifs et considérations repris ci-dessus, le projet répond moyennant les conditions, au bon aménagement des lieux ;

Que plus largement, ce projet est exemplatif en ce qui concerne l'exploitation du haut potentiel de mutation morphologique et programmatique d'îlots industriels extrêmement denses et monofonctionnels vers un nouveau réseau d'espaces ouverts de sociabilité et une diversification des activités ;

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les articles 3. 4. 5. 6 du Titre I du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Article 2 Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- se conformer au dossier et aux plans cachetés A-02, (plan non numéroté – R+1 – état projeté), A-04, A-05, A-06, B.01 jusqu'à B.08 et plans de détail 181026_02. A2, 181026_03. A2, 181026_04.A2, 181026_13.A3, 181026_18.A2 du 26 octobre 2018 et aux conditions suivantes :
 - *sur la longueur du quai, conformément à la prescription 24 du PRAS, prévoir un alignement d'arbre régulier et ne maintenir par fosse de plantation qu'un seul arbre à haute tige*
 - *côté quai, limiter l'utilisation du revêtement en béton désactivé à l'emprise du plateau et prévoir le reste des circulations accessibles aux modes actifs (piéton et/ou cyclistes) de part et d'autre de ce plateau et sur la longueur du quai en pavés de béton gris identique à ceux existants côté bâti ;*
 - Côté rue Heyvaert, rétablir le marquage de la traversée piétonne en chaussée carrossable
- Se conformer à l'avis A.N.L.H. du 11 juillet 2018
- Se conformer à l'avis Vivaqua du 20 juin 2018

- Se conformer aux mesures et restrictions en matière de gestion de la pollution des sols formulées par Bruxelles Environnement;
- se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mai 2018 joint en annexe, ses références : T.1985.2046/15/DX/ac et aux courriers électroniques complémentaires du 25 septembre 2018 et 12 octobre 2018 ;
- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc. ...).

2° (3).

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Article 3 (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme modifiée).

~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du-~~

Article 4 Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au Collège des Bourgmestre et Echevins.

Article 5 Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 6 Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Notification au Collège des Bourgmestre et Echevins
de et à Molenbeek-Saint-Jean, ses références :
Le fonctionnaire délégué,

Fait à Bruxelles, le 25-01-2019

Le fonctionnaire délégué,


Bety WAKNINE,
Directrice générale

Bety WAKNINE,
Directrice générale

(1) Copie pour information à : la C.R.M.S. et (2) l'architecte.

(1) Copie par mail pour information aux membres de la CC : I.B.G.E, Citydev, D.M.S.

Annexe 1 au permis d'urbanisme

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis :

- 1) restaurer les éléments patrimoniaux en partenariat avec la Direction des Monuments et des Sites de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine ;
- 2) se coordonner avec Bruxelles-Mobilité en ce qui concerne l'éclairage public du quai (voirie régionale)

PEB - demande de PU avec intervention d'un architecte. (Note PEB 2/2014)

A prendre en compte lorsque le projet est soumis à la réglementation travaux PEB.

Suite de la procédure PEB :

Pour rappel, dans le cadre de l'OPEB¹, vous êtes tenus de poser des actes administratifs tout au long de l'avancement de votre projet afin de garantir le respect des exigences PEB.

Voici les suites à donner à votre procédure en fonction de la nature de vos travaux :

- Pour vos bâtiments PEB de type Rénovation Simple (RS)**
 - Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez nous envoyer le formulaire de « déclaration PEB simplifiée » dûment complété et signé conformément à l'art. 16. § 1^{er} de l'OPEB.
- Pour vos bâtiments PEB de type Bâtiment Neuf (BN/BAN) ou Rénovation Lourde (RL)**
 - Préalablement à la réalisation des travaux, vous devez avoir désigné un conseiller PEB conformément à l'art. 12. § 1^{er} de l'OPEB.
Ce conseiller PEB doit constituer le dossier technique PEB.
 - Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer le formulaire de « notification PEB de début des travaux » dûment complété et signé à l'IBGE conformément à Art. 11. § 1^{er} de l'OPEB.
 - Au plus tard 2 mois après la réception provisoire, vous devez envoyer par recommandé le formulaire de « déclaration PEB » dûment complété et signé à l'IBGE conformément à Art. 15. § 1^{er} de l'OPEB.

Adresse pour l'envoi des formulaires (BN/BAN et RL) à l'IBGE

Bruxelles Environnement - IBGE
Division Energie - Département Travaux PEB
Gulledelle 100 - 1200 Bruxelles
ou par mail :
epbdossierpeb@environnement.irisnet.be

Nous vous rappelons également que, conformément à l'OPEB, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant).

En cas de non respect, l'OPEB prévoit des amendes administratives en ses articles 29 à 33 et des sanctions pénales en son article 34.

Services d'aide réglementation travaux PEB :

Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., vous pouvez vous informer auprès des différents services d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les membres de ces services sont en contact régulier avec l'IBGE.

Contact	e-mail	Téléphone	Public cible
Service Facilitateur Bâtiment Durable	facilitateur@environnement.irisnet.be	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Agents PEB Communaux	Service Urbanisme des Communes		Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	celine.deschryver@confederationconstruction.be	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
impulse.brussels	info@impulse.irisnet.be	02/ 422 00 20	Entreprises

Site internet :

Pour plus d'informations sur la réglementation travaux PEB (Exigences et Procédures, Logiciel PEB, FAQ, Législation, ...) : www.bruxellesenvironnement.be > Accès aux professionnels > Dossier Performance Énergétique des Bâtiments > travaux PEB

¹ Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments - MB 11/07/2007

Dispositions légales et réglementaires

Péremption et prorogation

Article 87 de l'ordonnance du 29 août 1991.

§1^{er} Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 84, § 1^{er}, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 86.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1^{er} à peine de forclusion.

La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier.

Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 151, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 129, 133, 144 et 148.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

§2. En cas de projet mixte au sens de l'article 108, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

La décision définitive de refus relative à la demande de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés.

Le délai de péremption visé au § 1^{er} ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Exécution du permis

Article 120 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le permis délivré en application des articles 116 et 118 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1^{er} prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 87, § 2.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Publicité

Article 121 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 183, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

N.B. : cet avis est à retirer auprès de la commune où se situent les actes et les travaux autorisés par le présent permis. Un modèle de cet avis est joint à titre d'information.

Recours au Collège d'urbanisme

Article 144 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur peut, dans les trente jours de la décision de refus du fonctionnaire délégué ou de l'expiration du délai fixé à l'article 142, introduire un recours auprès du Collège d'urbanisme par lettre recommandée à la poste.

Copie du recours est adressée par le Collège d'urbanisme au fonctionnaire délégué.

Lire la disposition actuellement en vigueur :

Article 180 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le demandeur peut à l'expiration du délai fixé à l'article 178 ou dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué, introduire un recours auprès du Collège d'urbanisme par lettre recommandée à la poste.

Copie du recours est adressée par le Collège d'urbanisme au fonctionnaire délégué.

Article 145 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours auprès du Collège d'urbanisme dans les trente jours qui suivent la réception de la décision du fonctionnaire délégué octroyant le permis.

Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et au Collège d'urbanisme par lettre commandée à la poste.

Article 146 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 147 de l'ordonnance du 29 août 1991.

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...

AVIS

MEDEDELING

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de
l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels
Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

PERMIS D'URBANISME⁽¹⁾
PERMIS DE LOTIR N° ...⁽¹⁾

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING⁽¹⁾
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...⁽¹⁾

délivré le ...
à ...
par ...
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

afgegeven op ...
aan ...
door ...
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :
Nom : ...
Adresse : ...
N° de téléphone : ...

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF :
Naam : ...
Adres : ...
Telefoonnummer : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

NB : pour connaître les modalités d'application des obligations
d'affichage du permis et d'avertissement du début des travaux,
voir la page suivante du portail régional de l'urbanisme :
<http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

NB: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen
van aanplakking van de vergunning en van bekendmaking
van de start van de werken te kennen, zie de volgende
pagina van de gewestelijke website van stedenbouw :
http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl.

Modification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2010

Disposition transitoire (article 120 de l'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire)

« Les demandes de permis ou de certificat et les recours dont la date de dépôt ou d'envoi est antérieure à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance poursuivent leur instruction selon les dispositions procédurales en vigueur à cette date.

Toutefois, les recours introduits après l'entrée en vigueur de l'ordonnance contre une décision de l'autorité délivrante rendue avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, sont traités conformément aux dispositions en vigueur au jour où la décision de l'autorité délivrante a été rendue.

Pour l'application de la présente disposition, les articles 126/1, 164/1 et 173/1 du Code, tels qu'insérés par la présente ordonnance, sont considérés comme des règles de fond d'application immédiate, y compris au bénéfice des requérants devant le Collège d'urbanisme dans le cadre de la procédure applicable avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance. »

CoBAT :

Péremption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1^o, 2^o et 4^o, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire la fin de période de suspension du délai de péremption.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans visé au paragraphe 1er peut être prorogé pour une période d'un an.

La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis par cas de force majeure.

La prorogation ou la reconduction est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation ou la reconduction est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de deux ans, la prorogation ou la reconduction est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ou la reconduction du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184.

§ 3. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés.

Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

§ 4. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, celui-ci est suspendu de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 5. Dans tous les cas où en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu et ce, pour toute la durée de suspension du permis.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Publicité

Article 194/2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 30, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article

Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les tenter sont épuisés.

§ 2. Les dispositions du chapitre Ier et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Recours au Gouvernement

Article 180 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le demandeur peut à l'expiration du délai fixé à l'article 178 ou dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué, introduire un recours auprès du [1 Gouvernement]1 par lettre recommandée à la poste.

Ce recours est adressé au Collège d'urbanisme qui en transmet copie au Gouvernement et au fonctionnaire délégué dans les cinq jours de sa réception.

Article 181 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours auprès du Gouvernement dans les trente jours qui suivent la réception de la décision du fonctionnaire délégué octroyant le permis.

Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et au Collège d'urbanisme par lettre recommandée à la poste. Le Collège d'urbanisme en transmet une copie au Gouvernement.

Article 182 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le recours est instruit et vidé conformément aux articles 171 à 173/1.

Article 171 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Le Collège d'urbanisme remet son avis au Gouvernement dans les soixante jours de l'envoi du recours.

Le Collège en adresse simultanément copie aux parties.

A défaut d'avis émis dans ce délai, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

§ 2. Le délai visé au paragraphe 1er est prolongé :

1° de trente jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ou à l'avis d'administrations ou d'instances;

2° de soixante jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis d'administrations ou d'instances;

Dans les hypothèses visées à l'alinéa 1er, 1° et 2°, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

§ 3. A leur demande, le Collège d'urbanisme procède à l'audition des parties.

La demande d'audition est formulée dans le recours ou, lorsqu'elle est formée par l'autorité qui a délivré l'acte attaqué, dans les cinq jours de la réception de la copie du recours.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont également invitées à comparaître.

Dans ce cas, le délai visé au paragraphe 1er est prolongé de quinze jours.

Le Gouvernement ou son représentant peut assister à l'audition.

§ 4. Le Gouvernement peut arrêter les modalités et délais d'échange des arguments écrits des parties.

Article 172 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les trente jours de l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme ou, à défaut d'avis, de l'expiration du délai d'avis.

Article 173 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 172, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement.

Lorsque le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire délégué mettent le Gouvernement en demeure, ils en adressent simultanément copie au demandeur en permis. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée. Dans le cas visé à l'article 164, alinéa 5, le permis est réputé refusé.

Article 173/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qu'impliquait le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.

Article 174 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis émis par le Collège d'urbanisme.

Article 188 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Ils peuvent également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du fonctionnaire délégué et du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis du Collège d'urbanisme.

Lorsqu'un recours au Gouvernement porte sur des actes et travaux relatifs à un bien repris sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement ou sur un immeuble inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités, le Gouvernement peut statuer sans être tenu par l'avis du collège des bourgmestre et échevins visé à l'article 177, § 1er, alinéa 3.

En outre, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique, objets de la demande, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente
de la Région de Bruxelles-Capitale



SECRETARIAT
04. 06. 2018
SECRETARIAAT

Administration Communale
de Molenbeek-Saint-Jean
Rue du Comte de Flandre, 20
1080 BRUXELLES

Bruxelles, 25/05/2018

Vos réf. : Votre demande du 30/03/2018

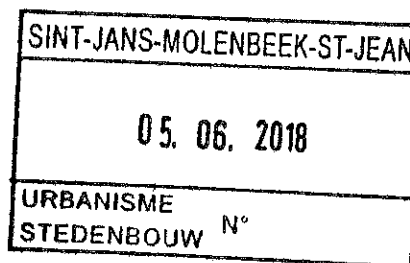
Nos réf. : T.1985.2046/15/DX/ac

A rappeler s.v.p.

Personne à contacter: L. LEDEGHEN - Tel: 02/208.82.21

Adresse: Rue de Liverpool, 24-34
1080 Bruxelles

Madame, Monsieur,



Concerne : Demande de permis d'urbanisme – Aménagement d'un espace public et construction d'une crèche

Composition du dossier

Maître de l'ouvrage : Commune de Molenbeek-Saint-Jean
Rue du Comte de Flandre, 20
1080 Bruxelles (02/412.37.63)

Architecte : Zamponi Architectuur
Rue de l'Escaut, 62
1080 Bruxelles (02/256.33.41)

Annexe: 14 plans datés du 30/03/2018, paraphés et cachetés par le Service d'Incendie en date du 30/03/2018.

Description

Le projet porte sur :

- L'aménagement d'un espace public couvert par la conversion d'un hangar (conservation de la structure de la toiture et couverture de celle-ci) – Quai de l'Industrie 79 à 1080 Bruxelles.
- L'aménagement d'un espace public en intérieur d'ilot.

- Construction d'une crèche francophone pour 72 enfants R+2 (bâtiment bas) – Rue de Liverpool 24 à 1080 Bruxelles.
- Réaménagement d'un espace public en espace de rencontre – Quai de l'Industrie, entre la Rue de Gosselies et la Rue de Liverpool.

L'accès au site est possible pour les véhicules de secours en 3 endroits :

- Via le n° 87 Rue Heyvaert.
- Via le n° 79 Quai de l'Industrie.
- Via le n° 24 Rue de Liverpool.

Concernant la crèche : Le bâtiment R+2 est accessible au véhicules du Service d'Incendie. La crèche est prévue pour l'accueil de 72 enfants et Il se compose de 12 compartiments répartis sur 4 niveaux.

➤ Au R+0 :

- *Compartiment 1* : comprenant l'accueil (local poussettes – hall d'entrée et espace d'attente – 2 bureaux et salle de réunion – une infirmerie – un espace pour le personnel comprenant local de détente, vestiaires, sanitaires et douches).
La cage d'escalier, intégrée dans le *compartiment 1* est ouverte à ce niveau et monte jusqu'aux 2^{ème} étage.
Le palier d'ascenseur est intégré dans le hall d'entrée.
Un local d'archive est placé en mezzanine, accessible depuis un escalier situé dans l'espace de détente pour le personnel.
- Un jardin pour enfants.
- *Compartiment 2* : Comportant des locaux de stockage, un local nettoyage et un local compteurs.
- *Compartiment 3* : Une cuisine.
- *Compartiment 4* : Un local lingerie/buanderie accessible via un sas.
- *Compartiment 5* : Gaine de ventilation.
- Le long du bâtiment une voie d'accès pompier.
- Un local poubelles donnant à l'extérieur du bâtiment.
- Une volée d'escalier extérieure qui rejoint le R+0.5.

➤ Au R+0.5 :

- La volée d'escalier extérieure rejoint une escalier intérieur *Compartiment 9* constituant une sortie de secours.
- Un local chaudière (*compartiment 7*) accessible via un sas (*compartiment 8*).
- *Compartiment 6* : un ensemble de locaux (stockages – bureau technique).
- *Compartiment 5* : un local ventilation.
- La mezzanine local archives intégrée dans le *compartiment 1*.

➤ Au R+1 :

- A ce niveau, 2 plateforme distinctes (distantes de + de 10 m) viennent se placer au-dessus de la voie d'accès pompiers sur une largeur de +/- 8 m, servant de terrasses.
- Une extension du bâtiment vient également recouvrir une partie de la voie d'accès pompier à partir de ce niveau (côté intérieur d'îlot).
- Une terrasse vient également s'implanter en aplomb du jardin pour enfants.

- La cage d'escalier dans le prolongement du *compartiment 1* accède à ce niveau, intégrant le palier d'ascenseur.
- La cage d'escalier *compartiment 9*.
- Le reste de l'étage forme le *compartiment 11* (chambres, locaux de vie et sanitaires).
- Gaine de ventilation *compartiment 5*.
- Gaine technique *compartiment 10*.

➤ Au R+2 :

- La cage d'escalier dans le prolongement du *compartiment 1* accède à ce niveau, intégrant le palier d'ascenseur.
- La cage d'escalier *compartiment 9*.
- Gaine de ventilation *compartiment 5*.
- Gaine technique *compartiment 10*.
- Le reste de l'étage forme le *compartiment 12* (chambres, locaux de vie et sanitaires).
- Une terrasse donne en intérieur d'ilot.

Antécédent

Néant.

Réglementation générale

L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle inférieure à 10 m ($h < 10$ m), il doit répondre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 (modifié par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2016) – Annexes 1, 2/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

Arrêté du Gouvernement flamand du 22 novembre 2013 (M.B. 13/01/2014) portant les conditions d'agrément et la politique de qualité pour l'accueil familial et de groupe de bébés et de bambins (document de référence à défaut de réglementation de la Fédération Wallonie-Bruxelles portant sur la prévention contre l'incendie dans les crèches).

Arrêté Royal du 2014/03/28 (M.B. 2014/04/23) relatif à la prévention de l'incendie sur les lieux de travail

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service Incendie et d'Aide médicale urgente.

Mesures de prévention contre l'incendie déjà prises

- Un exutoire de fumées est placé au sommet de chaque cage d'escaliers.
- Les parois entre compartiment (planchers y compris) présentent EI 60.
- Les baies de communication avec les cages d'escaliers sont fermées par des portes coupe-feu de classe EI₁ 30 à fermeture automatique.
- Les baies d'accès aux différents compartiments sont fermées par des portes coupe-feu de classe EI₁ 30.
- L'immeuble est équipé d'une installation de détection incendie centralisée, de type généralisée.
- Des boutons-poussoir d'alerte/alarme seront placés à chaque niveaux.
- Des robinets d'incendie armés sont installés dans l'immeuble.
- Des extincteurs portatifs sont placés dans le bâtiment.

- Les issues et sorties de secours seront indiquées par des pictogrammes réglementaires.
- Des points d'éclairage de sécurité seront installés dans le bâtiment.

Avis du Service d'Incendie

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes:

1. Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites ci-avant doivent être respectées.
2. Conformément au point 3 de l'article 2 de l'AGRBC du 10 juin 2004 susmentionné, l'avis du SIAMU n'est pas requis pour les aménagements de l'espace public, y compris la partie couverte et les rangements grillagés aménagés.

« Les actes et travaux énumérés ci-après sont dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente :[...] 3° les aménagements des espaces publics ou des espaces verts, en ce compris le mobilier urbain, les édicules et les constructions accessoires, à l'exclusion des ouvrages d'art permettant la circulation sur plusieurs niveaux;

3. Il y a lieu de prévoir une borne d'incendie à l'intérieur du site. Celle-ci devra être conforme aux prescriptions de la circulaire ministérielle du 14 octobre 1975 relative aux ressources en eau pour l'extinction des incendies.
4. La partie carrossable pour les véhicules de secours de l'espace public doit être identifiable clairement par les véhicules de secours. La voie spéciale d'accès prévue pour les services de secours doit rester dégagée en tous temps (pas de placement de mobilier ou autre) et doit être conforme aux lignes directrices définies dans l'article 1.1 de l'annexe 2/1 de l'Arrêté Royal du 07/12/2016 susmentionné.
5. L'ouverture des grilles doit être possible pour les services de secours lorsque l'espace public est fermé. Pour le permettre, il y a lieu :
 - Soit de pouvoir commander l'ouverture au moyen d'un digicode,
 - Soit de donner accès à une clé à chacune des entrées dans un boîtier à code accessible au Service d'Incendie.

Le Service d'Incendie demande que le code soit identique pour chacune des entrées. Ce code devra de plus être renseigné à l'adresse mail suivante (avec mention de chacune des adresses de police du site) à l'adresse mail suivante : plans-plannen@firebru.brussels

6. Toutes les portes coupe-feu doivent être sollicitées à la fermeture.

Une dérogation aux prescriptions des normes de base est demandée dans la note descriptive. Il est prévu que les portes de communication entre la cage d'escalier principale et les compartiments du 1^{er} et du 2^{ème} étages soient des portes coupe-feu de classe EI₁ 30 à fermeture automatique en cas d'incendie (en lieu et place de portes à fermeture automatique). Cette demande est justifiée par le passage fréquent par ces baies de communication et le risque qu'une cale de porte soit à terme placée. Le Service d'Incendie n'y voit pas d'inconvénient étant donné que les compartiments disposent d'une part d'un escalier de secours et d'autre part de terrasses. La demande de dérogation devra toutefois être introduite auprès du SPF Intérieur.

7. Le local d'archives doit être séparé du reste du bâtiment par des parois présentant EI 60 et par une porte coupe-feu de classe EI₁30 à fermeture automatique ou à fermeture automatique en cas d'incendie.

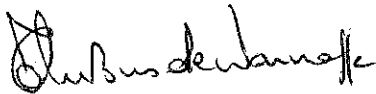
8. Les installations électriques doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées.
9. Les installations de chauffage doivent répondre à la réglementation en vigueur.
10. Pour tous les points qui ne sont pas abordés dans le présent rapport, il y a lieu de se référer aux normes et réglementations qui s'appliquent à ce type d'immeuble et reprises en début de rapport.

Conclusion finale

Avis favorable du Service d'Incendie sous condition du respect des remarques formulées dans le présent avis.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier-chef de service f.f.,



Col. Ing. T. du BUS de WARNAFFE

L'Officier,



Maj. L. LEDEGHEN





COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

S.P.R.B. B.U.P. D.S.G.
Monsieur Benoît PERILLEUX
Directeur-Chef de service
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / boîte 1
B - 1035 BRUXELLES

V/réf. : 12/pfd/675068
(Corr. : Mme L. Valembais - DU)
N/réf. : AA/KD/MSJ20103_624
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

15 JUIL. 2018

Monsieur le Directeur,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Quai de l'Industrie, 79, rue de Liverpool 24, rue Heyvaert 87 et 89. Reconversion de la Halle Libelco en un espace public couvert, rénovation des portiques et du pont roulant, construction d'une crèche pour 72 enfants (rue de Liverpool, 24), réaménagement d'un espace public en un espace de rencontre sur le quai de l'Industrie.
Avis de la CRMS

En réponse à votre courrier du 12 juin 2018 sous référence, réceptionné le 15 juin, nous vous communiquons *les remarques* émises par la CRMS en sa séance du 11 juillet 2018, concernant l'objet susmentionné.

Le projet se situe dans la zone stratégique du canal. Il vise :

- la reconversion de la Halle Libelco en un espace public couvert,
- la rénovation des portiques et du pont roulant,
- la construction d'une crèche pour 72 enfants (rue de Liverpool, 24),
- et le réaménagement d'un espace public en un espace de rencontre sur le quai de l'Industrie, entre la rue de Gosselies et la rue de Liverpool.

L'avis de la CRMS est sollicité car le périmètre d'intervention est partiellement compris dans la zone de protection du bien sis rue de Liverpool, 33. Le canal (et ses quais) figurent comme espace structurant au PRAS.

Pour rappel, en 2014, la CRMS a commandé une étude sur la valeur patrimoniale des portiques transbordeurs conservés le long du canal de Charleroi, en préalable aux projets de rénovation urbaine du quartier Heyvaert. Réalisée par Monsieur G. Vanderhulst (asbl BruxellesFabriques), l'étude prend en compte l'intérêt historique, technique et social des portiques et des grues qui réfèrent au passé industriel des lieux. Ces structures monumentales constituent en effet des points de repère dans le paysage urbain et se présentent comme les vestiges particulièrement emblématiques du passé industriel du canal, dont les abords et le tissu urbain sont aujourd'hui en pleine mutation.

L'étude a débouché sur une proposition de la CRMS portant sur le classement comme monument des biens suivants (cf. avis du 14 mai 2014) :

- deux grues-portiques (1 complète et une partielle) sises quai du Hainaut 19,
- une grue-portique sise quai de Mariemont 31,
- deux portiques supportant un pont roulant et un hangar sis quai de l'Industrie 79-81.

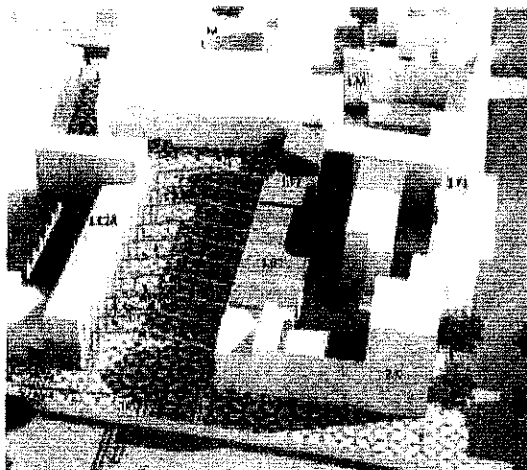
A ce jour, cette proposition n'a pas été suivie d'effet.

La valeur patrimoniale des portiques, du pont roulant et du hangar du quai de l'Industrie est toutefois prise en compte dans le projet, ce dont la CRMS se réjouit (voir ci-après).



Contexte de la demande

Le projet s'inscrit dans le cadre du contrat de quartier durable « Petite Senne » et tient compte du PAD et du CRU en cours d'étude sur le quartier Heyvaert.



La présente demande, qui vise spécifiquement l'îlot de la grande halle (opération 1A1), s'inscrit dans un cadre d'interventions plus vaste, à savoir :

- opération 1B (création d'une infrastructure visant à stimuler la diversité et les échanges culturels dans le quartier),
- opération 1C (création d'une pépinière d'entreprises, logements sociaux et logement de gardien),
- opération 1F1 (création d'un immeuble de logements par une opération privée avec une servitude de passage vers la crèche et l'espace public)

Il revient à la Commission que le projet 1C1/1C2A a été examiné récemment par la Commission de concertation sans avis préalable de la CRMS. Celle-ci regrette ne pas avoir été interrogée alors que le projet aura un impact direct sur la grande halle. Les bureaux et ateliers (dont l'ensemble de constructions sur le flanc gauche de la halle) qui participent pleinement au caractère industriel du site seront démolis et remplacés par un immeuble de logements (et bureaux/ateliers). La CRMS aurait aimé être interrogée sur l'ensemble de ces opérations pour avoir une vue globale et émettre un avis cohérent en pleine connaissance de cause.

Projet

Zone 1.A1 : la halle

Les travaux prévoient, sous le toit de la grande halle, l'aménagement d'un espace libre dédié à divers usages (ex : jeux, sports, marchés, petits événements, etc.) accessibles à tous les usagers doux. Des salons urbains sont prévus sous forme de modules fixes et mobiles, accompagnés de plantations en bacs et de 3 arbres en pleine terre. Le rangement du matériel nécessaire aux activités se ferait dans un volume construit le long du mitoyen du 83, quai de l'Industrie, couplé à des sanitaires publics. La dalle de sol serait entièrement remplacée.

La structure proprement dite de la halle bénéficierait d'une restauration à l'identique. Le pont roulant, en bon état, bénéficierait lui d'un nettoyage et d'un entretien léger. Les moteurs, le treuil et le palan seraient remplacés.

Zone 1.A2 : l'espace à ciel ouvert

Une zone à ciel ouvert serait aménagée au centre de cet espace (butte de terre plantée d'herbe rase et d'arbres indigènes à haute tige permettant la perméabilité du sol et la diffusion des eaux de pluie sous terre, espace jeux pour petits enfants, zones de jeux et de sport, et talus en toile de fond). Cet espace serait accessible via un passage à créer dans la rue Heyvaert (en lieu et place du n°87 à démolir). En ce qui concerne la servitude de passage à créer depuis la rue de Liverpool (à hauteur du n° 24) pour accéder à la crèche et à l'espace central, le projet ne documente pas l'aspect qu'aurait le nouvel immeuble à construire en lieu et place de l'actuel dans lequel le passage serait aménagé (élévation HH'). A toutes fins utiles, la CRMS rappelle qu'elle a émis deux avis concernant le surhaussement du n°26 rue de Liverpool (autrefois jumelé au n°24 ?) dans lesquels elle demandait de maintenir l'homogénéité de gabarits entre les n°s 24 et 26 (cf. avis des 13/11/2013 et 17/12/2014). Si le n°24 ne peut être conservé ni transformé, le gabarit de la nouvelle construction devra s'aligner sur celui du n°26 (cf. opération 1F1).

Zone 1.A3 : les quais

Le projet prévoit également la prolongation de l'espace public depuis la halle jusqu'au quai, entre la passerelle Gosselies et le pont des Hospices. Plusieurs places de stationnement existantes seraient remplacées par des salons urbains et des plantations. Au droit de la grande halle, des gradins, une rampe et un escalier seraient aménagés pour donner accès au niveau de l'eau à tous les usagers (y compris PMR) et diverses activités de loisirs (kayaks).

Zone 1.F2 : la crèche

Une crèche serait aménagée et accessible depuis le n°24 rue de Liverpool, le long des n°s 16-22 rue de Liverpool (voir ci-dessus). Un immeuble de logements est prévu sur une profondeur de 12m avec un jardin privatif séparant ces logements des locaux techniques et de service de la crèche (cf. opération 1F1). Le gabarit de la crèche s'alignerait aux mitoyens des logements sociaux voisins. Les façades seraient couvertes de carrelages céramiques de ton clair, mouchetés de carrelage coloré. La toiture plate supporterait un bassin d'orage intégré et panneaux photovoltaïques.

Remarques de la CRMS


Le projet participera indéniablement à une amélioration significative de l'îlot et du quartier et mettra en valeur la charpente industrielle et son pont roulant, *ce qui est positif. Pour les opérations de restauration des dispositifs industriels, la CRMS recommande d'associer des experts dans ce patrimoine spécifique.*

- Cependant, le projet qui mise sur l'ouverture et la perméabilité de l'îlot, prévoit, à front de rue, la pose de clôtures métalliques grises, lesquelles une fois refermées constitueraient un écran opaque en guise d'interface avec l'espace public.

La CRMS plaide au contraire pour un dispositif visuellement plus perméable (maillage plus large mais suffisamment dissuasif à l'escalade) et de teinte la plus claire possible (réduire l'impact de la masse sombre aux heures de fermeture).

- La Commission n'émet pas d'objection à l'aménagement de gradins, d'une rampe et d'un escalier d'accès au niveau de l'eau pour autant que *leur mise en œuvre soit réalisée avec le plus grand soin et qu'elle s'intègre parfaitement dans le parement actuel des rives du canal et de la rambarde qui sont encore d'origine. Cet aménagement ne pourra en aucun cas équivaloir à une privatisation de l'espace public.*

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


A. AUTENNE
Secrétaire


Ch. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à : BUP-DU : Mme L. Valembois ; BUP-DMS : Mme M. Kreutz et M. H. Lelièvre.

21-06-2018

Si vous souhaitez des précisions
veuillez vous adresser à la cellule
« Protection des installations »
☎ 02/518.86.15 - installinfo@vivaqua.be

Bruxelles - St-Jeans - Commune de
Bruxelles - Direction Régionale
Urbanisme - Direction Régionale

AFJ M

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale

Administration de l'Aménagement du

Territoire et du Logement

DIRECTION URBANISME

Rue du Progrès 80 boîte 1

1035 BRUXELLES

Votre lettre du
12 juin 2018

Votre référence
12/PFD/6575068

Notre référence

Bruxelles,

20-06-2018

804066

A l'attention de Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : Permis d'urbanisme.

Immeubles sis à Molenbeek-Saint-Jean, quai de l'Industrie,
rues de Liverpool 24, Heyvaert 87-89.

Demande introduite par l'Administration communale de
Molenbeek-Saint-Jean.

Mesdames, Messieurs,

Nous accusons réception de votre lettre dont référence ci-dessus et
nous vous en remercions.

Nous vous transmettons sous ce couvert les plans des installations
de distribution et d'égouttage. Ces informations sont extraites de notre
cartographie, sont données à titre indicatif et n'engagent en rien VIVAQUA
tant qu'une vérification par nos services n'a pas été réalisée. Cette
vérification sur terrain sera réalisée lorsque le demandeur introduira ses
demandes de raccordement.

Dès lors, nous vous saurions gré de signaler de manière très
explicite au demandeur l'aspect indicatif de ces informations et d'insérer les
prescriptions suivantes dans le permis d'urbanisme :

«

- *Avant tous travaux, le maître de l'ouvrage devra prendre contact avec le service : RACCORDEMENTS DISTRIBUTION ET ASSAINISSEMENT EN REGION BRUXELLOISE, (☎ 02.518.88.04 – Fax 02.518.81.52 raccordements@vivaqua.be.) et ce, afin de déterminer les modalités et l'éventuelle nécessité de sectionnement ou de déplacement des raccordements au réseau de distribution d'eau et au réseau d'assainissement.*

Annexes : 1 plan Assainissement
+ 1 plan Distribution + 1 document

- VIVAQUA décline toute responsabilité en cas de dégâts liés ou provenant d'un problème au niveau d'installations existantes dont le maître d'ouvrage n'aurait pas demandé le sectionnement préalable au début du chantier.

Pour la distribution d'eau potable

- Les extensions, modifications, bouclages ou renforcements de réseaux de distribution d'eau potable se font jusqu'à la limite ultime de la parcelle, sont à charge du demandeur.
- Toute nouvelle pose se fait par les délégués de VIVAQUA.
- Tous les nouveaux raccordements sont du type « court côté », c'est-à-dire qu'ils sont réalisés à partir d'une conduite placée du même côté de la voirie que les bâtiments à alimenter.
- Un raccordement est à prévoir par immeuble. Lorsqu'il s'agit d'un ensemble de bâtiments, VIVAQUA considère que chacun de ces bâtiments, dans la mesure où il est individualisé, doit être desservi par un raccordement distinct. Si l'abonné souhaite le placement d'un raccordement unique, il lui appartient d'apporter par toutes voies de droit la preuve que l'ensemble de bâtiments dont question est placé sous le régime de la copropriété forcée.
- Le raccordement au réseau d'eau potable doit obligatoirement être réalisé par VIVAQUA et devra faire l'objet d'une demande de raccordement (auprès des services compétents), à savoir : RACCORDEMENTS DISTRIBUTION ET ASSAINISSEMENT EN REGION BRUXELLOISE, (☎ 02.518.88.04 – Fax 02.518.81.52 - raccordements@vivaqua.be).
- Un compteur est à prévoir par logement.
- L'abonné doit permettre aux délégués de VIVAQUA d'accéder facilement, sans danger, et en tout temps aux raccordements, en ce compris les compteurs.
- Dans l'immeuble dont les appartements sont desservis par des compteurs appartenant à VIVAQUA, ses appareils sont placés aux frais de l'abonné soit sur une rampe à proximité de l'extrémité du raccordement (compteur en parallèle pour un nombre limité de compteurs individuels), soit aux étages à un endroit accessible en permanence.
- Le local « compteur » doit se situer côté voirie.

Pour l'assainissement

- Les extensions, modifications ou renforcements de réseaux d'assainissement se font jusqu'à la limite ultime de la parcelle, sont à charge du demandeur.
- Toute nouvelle pose, en domaine public, se fait par les délégués de VIVAQUA.
- Toute nouvelle pose, située en domaine privé et qui sera rétrocédée à la commune, peut être réalisée par un tiers, moyennant le respect des prescriptions générales relatives au réseau d'égouttage d'un nouveau lotissement. Réf <http://customers.vivaqua.be> onglet informations pratiques – nouvelle construction – prescriptions générales nouveau lotissement.

Le demandeur devra prendre contact et fournir toutes informations utiles afin de permettre aux services de VIVAQUA d'analyser au mieux le dossier et de pouvoir fournir les prescriptions adéquates.

- Un raccordement est à prévoir par immeuble. Lorsqu'il s'agit d'un ensemble de bâtiments, VIVAQUA considère que chacun de ces bâtiments, dans la mesure où il est individualisé, doit être desservi par un raccordement distinct. Si l'abonné souhaite le placement d'un raccordement unique, il lui appartient d'apporter par toutes voies de droit la preuve que l'ensemble de bâtiments dont question est placé sous le régime de la copropriété forcée.
- Le raccordement devra être étanche jusqu'au niveau de la voirie (y compris la partie privative et intérieure à la maison) de manière à protéger l'habitation en cas de refoulement d'eau.
- Le raccordement d'égout en zone publique doit obligatoirement être réalisé par VIVAQUA qui en aura par la suite la responsabilité, la gestion et l'entretien. Dès lors, tout nouveau raccordement à l'égout est sujet à une demande de raccordement (auprès des services compétents), à savoir : RACCORDEMENTS DISTRIBUTION ET ASSAINISSEMENT EN REGION BRUXELLOISE, (☎ 02.518.88.04 – Fax 02.518.81.52 - raccordements@vivaqua.be).
- L'abonné doit permettre aux délégués de VIVAQUA d'accéder facilement, sans danger, et en tout temps aux raccordements, en ce compris les points de contrôle situé à la limite de la propriété.
- Le mode de gestion de l'évacuation des eaux pluviales se fera selon l'un des modes ci-dessous, avec une priorité de choix conforme au classement des solutions ci-dessous :
 - par infiltration au niveau de la parcelle
 - par rejet dans un cours d'eau
 - par rejet dans l'égout via un tamponnage,et devra être présenté pour validation auprès de nos services.

- *Le réseau d'égouttage privatif doit être conçu en tenant compte des points ci-dessous :*
 - *Un tamponnage des eaux de pluie devra être réalisé et ce conformément au RRU. Les plans de réalisation de ce tamponnage devront être soumis à VIVAQUA pour validation.*
 - *La profondeur souhaitée de sortie est de minimum 1,50 m de profondeur manière à passer sous les autres impétrants.*
 - *Si un tuyau doit être placé en attente :*
 - *Son diamètre minimum sera de 160 mm et son dimensionnement devra faire l'objet d'une note de calcul ;*
 - *Il dépassera de 30 cm en domaine public ;*
 - *Son diamètre maximum sera limité autant que possible en fonction des surfaces imperméables.*

De plus, étant donné que la réalisation de ces raccordements (eau et égouttage) et éventuellement l'extension du réseau, devront impérativement respecter la législation bruxelloise en matière de coordination et d'ouverture de tranchée, l'abonné devra faire part de ses besoins le plus rapidement possible et introduire en même temps et en parallèle, les demandes de raccordement aux autres régies (gaz, électricité, télécom et autres...).

Grues et/ou de matériel encombrant de chantier

- *Si le projet est susceptible de nécessiter le placement de grues et/ou de matériel encombrant de chantier en zone publique, une demande doit être soumise à VIVAQUA (cf. annexe jointe). »*

Les documents de demande de raccordements sont disponibles sur le site : www.vivaqua.be.

Nous vous remercions pour la suite que vous voudrez bien réserver à notre intervention et vous prions d'agréer, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

ir Olivier BROERS
Directeur
Etudes et Investissements

po


Michaël DIGNEAU
Chef de Secteur

BRUXELLES LE

CONTACT
Denis Mertens
Assistant
T +32 (0)24216654
dmertens@port.irisnet.be

NOS REF.
M&D/ S-452

VOS REF.
12/PFD/675068

ANNEXES

13. 07. 2018

JN

AATL - Direction Urbanisme
A l'attention de M. Benoît Périlleux
Directeur
CCN - Rue du Progrès 80 bte 1
1035 Bruxelles

CONCERNE: Demande d'avis aux instances dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme : Projet "Grande Halle"

Monsieur le Directeur,

Dans le cadre de la demande de permis relative au projet « Grande Halle » (quai de l'Industrie-rue de Liverpool-rue Heyvaert) dont le demandeur est la commune de Molenbeek, nous avons le plaisir de vous transmettre ci-après l'avis du Port de Bruxelles, concernant spécifiquement la partie « zone de quai » traitée dans la demande :

Le Port marque son accord de principe sur l'aménagement d'une plate-forme d'embarquement et ses accès (rampe + escalier), ne débordant pas sur la passe navigable mais aménagés via un creusement dans le mur de quai.

Le Port demande que, lors de la mise en œuvre du projet, une concertation ait lieu entre les porteurs de projet et le Port afin de valider les interventions relatives à :

- Les travaux effectués au mur de quai (Port = propriétaire)
- La sécurisation de la plate-forme d'embarquement
- Le rejet d'eau de pluie dans le canal

Au niveau du chantier proprement dit, le Port demande que :

- Le chantier n'entrave pas la navigation : concertation avec le Port
- Privilégier l'utilisation de la voie d'eau pour le transport de déchets et/ou matériaux de construction : le Port se tient à disposition pour examiner cet aspect

Ensuite, au niveau de la future exploitation de la plate-forme d'embarquement, les porteurs de projet devront se concerter avec la capitainerie du Port de Bruxelles (règles de sécurité, horaires d'utilisation...)

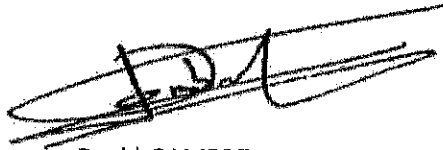
PORT DE BRUXELLES
Place des Armateurs, 6
B-1000 Bruxelles
T +32 (0)2 420 67 00
F +32 (0)2 420 69 74
info@port.irisnet.be
www.portdebruxelles.be

TVA
BE 0249.268.719

BANQUE
IBAN BE30001212200411
BIC GEBABEBB

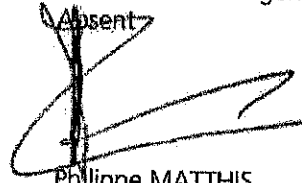
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de notre considération distinguée.

Pour le Directeur général-adjoint



David CAMBRE
Directeur Technique

Pour le Directeur général

Absent


Philippe MATTHIS
Directeur général-adjoint



Direction urbanisme
80/1 Rue du Progrès
1030 Bruxelles

Bruxelles, le 11 juillet 2018

Objet : Avis suite à une vérification sur plan de l'application du RRU Titre IV et VII

Vos références : 12/PFD/675068 – concerne Reconversion de la Halle Libelco en un espace public couvert – Rénovation des portiques et du pont roulant – Construction d'une crèche de 72 enfants (rue de Liverpool 24), Réaménagement d'un espace public en un espace de rencontre sur le quai de l'industrie

Madame Valembois,

Nous avons bien reçu votre courrier concernant la demande du permis de bâtir pour le dossier susmentionné.

Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Partiellement conforme aux exigences du RRU. Les modifications proposées devraient être réalisées. Le sas de la toilette PMR de la halle doit être agrandi de façon à permettre un usage par une personne en fauteuil roulant.

Veillez trouver en annexe notre analyse détaillée et nos suggestions en ce qui concerne l'accessibilité des lieux aux personnes à mobilité réduite ainsi que notre appréciation quant au respect du RRU, Titre IV et ou du Titre VII, afin que vous puissiez, en connaissance de cause, décider de l'octroi ou non du permis de bâtir.

Nous vous prions d'agréer, Madame Valembois, nos salutations distinguées.

Herman Stéphanie
Administrateur délégué

