

10. Dossier PU-38125

Kurbistep S.A.

QUAI DES CHARBONNAGES 88 - 90 / PLACE SAINCTELETTE 31

Demande initiale: construire une immeuble (rez-de-chaussée + 5 étages et rez-de-chaussée + 14 étages à l'angle, le 14ème étage étant un étage technique et une toiture terrasse) avec 149 unités de logement, du commerce au rez-de-chaussée, des bureaux au 1er étage et un parking souterrain

Demande modifiée: construire une immeuble (rez-de-chaussée + 4 étages et rez-de-chaussée + 13 étages à l'angle, le 13ème étage étant un étage technique et une toiture terrasse) avec 124 unités de logement, du commerce au rez-de-chaussée, des bureaux au 1er étage et un parking souterrain

Précisions apportées par le Collège échevinal du 20 juillet 2022 à propos de l'avis de la commission de concertation du 28 juin 2022

Extrait de la délibération du Collège échevinal du 20 juillet 2022 :

« Considérant que la Ville de Bruxelles n'a pas participé à la commission de concertation du 28 juin 2022 sur le projet modificatif

Considérant que la Ville de Bruxelles n'a donc pas siégé lors de la commission de concertation ;

Considérant que la Région ne peut pas prétendre au bénéfice de l'article 8§4 de l'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux commissions de concertations qui dispose que 'chaque membre de la commission présent dispose d'une voix délibérative, sauf dans l'hypothèse visée à l'article 2§2, dans laquelle chacun de représentants des administrations régionales disposent d'autant de voix qu'il y a de communes siégeant dans la commission' ;

Que partant, tant les représentants de la commune que ceux des administrations régionales concernées (à savoir : la Direction de l'Urbanisme (URBAN), la Direction du Patrimoine Culturel (URBAN) et Bruxelles Environnement) ne disposaient que de trois voix respectivement ;

Que dans ces circonstances, il ne peut être question d'un avis minoritaire dans le chef de la Commune puisqu'il y a parité dans les voix, soit trois voix favorables et trois voix défavorables au projet ;

Considérant que l'article 8, § 1er, de l'arrêté précité dispose que la « commission adopte à la majorité des membres présents un avis motivé favorable, favorable sous conditions, défavorable ou un report d'avis vers la séance suivante » ;

Qu'en l'espèce, au vu de la parité des voix, il faut constater l'impossibilité, pour la commission de concertation, d'émettre un avis en conformité avec cette disposition ;

Que dès lors, l'avis de la commission de concertation du 28/06/2022 doit être considéré comme « neutre » ;

Considérant que, de son côté, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean confirme son AVIS DEFAVORABLE sur le projet modifié pris lors de sa séance du 23/06/2022 avant la commission de concertation du 28/06/2022 »

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38125

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/06/2022

10. Dossier PU-38125 - np

DEMANDEUR

Kurbistep S.A. Mesdames Sarah DEMOL et Emilie LEMAIRE

LIEU

QUAI DES CHARBONNAGES 88 - 90

PLACE SAINCTELETTE 31

OBJET

Demande initiale: construire une immeuble (rez-de-chaussée + 5 étages et rez-de-chaussée + 14 étages à l'angle, le 14ème étage étant un étage technique et une toiture terrasse) avec 149 unités de logement, du commerce au rez-de-chaussée, des bureaux au 1er étage et un parking souterrain

Demande modifiée: construire une immeuble (rez-de-chaussée + 4 étages et rez-de-chaussée + 13 étages à l'angle, le 13ème étage étant un étage technique et une toiture terrasse) avec 124 unités de logement, du commerce au rez-de-chaussée, des bureaux au 1er étage et un parking souterrain

ZONE AU PRAS

zones de forte mixité, zones administratives - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement - Le long d'un espace structurant

ENQUETE PUBLIQUE

du 27/04/2022 au 26/05/2022 – 23 courrier(s)

MOLENBEEK

ENQUETE PUBLIQUE VILLE DE

BRUXELLES

du 23/04/2022 au 22/05/2022 – 3 courrier(s)

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme
- application de la prescription particulière 7.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces supérieure à 1000 m² en zone administrative)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- 25) Espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- 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)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par

- des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
 - dérogation à l'art.11 du titre I du PPU (aménagement de la zone de recul)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Kurbistep S.A. représentée par Mesdames Sarah DEMOL et Emilie LEMAIRE ;

Attendu que la demande initiale avait pour objet de construire une immeuble (rez-de-chaussée + 5 étages et rez-de-chaussée + 14 étages à l'angle, le 14ème étage étant un étage technique et une toiture terrasse) avec 149 unités de logement, du commerce au rez-de-chaussée, des bureaux au 1er étage et un parking souterrain ;

Attendu que la demande modifiée a pour objet de construire une immeuble (rez-de-chaussée + 4 étages et rez-de-chaussée + 13 étages à l'angle, le 13ème étage étant un étage technique et une toiture terrasse) avec 124 unités de logement, du commerce au rez-de-chaussée, des bureaux au 1er étage et un parking souterrain ;

Considérant que le bien se situe en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la parcelle est située dans la zone de protection de Monument: Halles des Producteurs ;

Attendu que le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « Léopold II » a été abrogé pour la parcelle concernée par le projet, par décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, publiée le 26 janvier 2016 ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du **20/08/2021** au **18/09/2021** pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - o prescription 7.3 : + de 1.000 m² de commerce dans une zone administrative ;
 - o prescription 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone administrative;
 - o prescription particulière 25.1. : Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - o 3 : Implantation de la construction (façade avant)
 - o 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - o 6 : Toiture d'une construction mitoyenne;
 - o 6 : Toiture (éléments techniques) ;
 - o 11 (zones de recul aménagée en jardinet) ;
- Application de l'article 175/15 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences ;
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences MPP de 30 jours ;
- Application de l'article 176/1 du COBAT : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- Application l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement: permis d'environnement de classe 1B ;

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

- Application de l'article 237 du COBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);
- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), Prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- Application de l'article 175/15 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences ;
 - o 25) Espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur;
 - o 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité Astrid daté du 06/07/2021 ;

Vu l'avis de Access and Go du 14/07/2021 estimant le projet conforme au Titre IV et VII relatifs aux normes d'accessibilité et au stationnement pour les personnes à mobilité réduite ;

Vu l'avis de Vivaqua du 29/06/2021 comportant des remarques ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles-Mobilité portant la référence eBM : 27523-2021-12 ;

Vu l'avis du Port de Bruxelles du 20/11/2020 marquant son accord sur le rejet des eaux pluviales dans le canal ;

Vu l'avis favorable du Bouwmeester Maître Architecte du 16/07/2021 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 28/07/2021 estimant qu'il est impossible de conclure à un avis favorable étant donné que les escaliers et le stationnement sont non-conformes à la réglementation en matière de sécurité incendie. Il est également précisé dans cet avis que, pour ces points, les ingénieurs-conseil doivent introduire une

demande de dérogation auprès du Service Public Fédéral Intérieur, Division de la Prévention des Incendies, annexe 4/1 de l'arrêté royal du 7 juillet 1994, voir lettre PSB-200517.001 -FIR du 26/11/2020. Le SIAMU ne peut donner une conclusion en raison de l'absence de ces informations.

L'absence d'une décision de dérogation par la Commission de dérogation du SPF Affaires Intérieures empêche la délivrance d'un permis d'urbanisme.

Considérant qu'il convient de respecter l'avis émis par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis défavorable de la CRMS, émis en sa séance du 16/07/2021 ;

Considérant que 28 courriers de remarques, dont 8 demandes d'être entendu, ont été introduits lors de l'enquête publique relative au projet initial ; que les remarques portent sur la densité du projet, la densité actuelle du quartier, la hauteur disproportionnée du bâtiment par rapport au quartier et la place Saintelette, le manque d'intégration au cadre urbain environnant, le nombre de dérogations demandées, l'ampleur des dérogations, l'ombre portée par le projet sur son environnement, l'impact sur le bruit et la pollution atmosphérique, le manque de zones vertes dans le quartier, le nombre de logements, le manque de logements abordables et de grande taille, le ratio insuffisant des emplacement-voiture par logement, l'impact du projet sur la circulation du quartier, le manque de fonctions orientées vers le quartier (équipements), l'impact sur la cohésion sociale du quartier, le manque de concertation avec des riverains, la faible plus-value du projet pour le quartier, le manque de cohérence avec les enjeux climatiques, l'expression architecturale des façades, le commerce au rez-de-chaussée ;

Vu l'avis partagé de la commission de concertation du 8 octobre 2021 libellé comme suit :

« Considérant que le bien se situe en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la parcelle est située dans la Zone de protection de Monument: Halles des Producteurs;

Attendu que le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « Léopold II » a été abrogé pour la parcelle concernée par le projet, par décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, publiée le 26 janvier 2016;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/08/2021 au 18/09/2021 pour les motifs suivants:

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.):
 - o prescription 7.3 : + de 1.000 m² de commerce dans une zone administrative ;
 - o prescription 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone administrative;
 - o prescription particulière 25.1. : Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles:
 - o 3 : Implantation de la construction (façade avant);
 - o 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
 - o 6 : Toiture d'une construction mitoyenne;
 - o 6 : Toiture (éléments techniques);
 - o 11 (zones de recul aménagée en jardinet);
- Application de l'article 175/15 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences;
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences MPP de 30 jours;
- Application de l'article 176/1 du COBAT : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme;

- Application l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement: permis d'environnement de classe 1B;

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

- Application de l'article 237 du COBAT: Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives, sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);
- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), Prescription particulière 21: Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE);

Vu l'avis favorable conditionné (Direction de l'Urbanisme (URBAN), Direction du patrimoine culturel (URBAN) et Bruxelles Environnement) de la commission de concertation en date du 08/10/2021;

Vu l'avis défavorable (de la commune) de la commission de concertation en date du 08/10/2021;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT:

- Application de l'article 175/15 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences;
 - o 25) Espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur;
 - o 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité Astrid daté du 06/07/2021;

Vu l'avis de Access and Go du 14/07/2021 estimant le projet conforme au Titre IV et VII relatifs aux normes d'accessibilité et au stationnement pour les personnes à mobilité réduite;

Vu l'avis de Vivaqua du 29/06/2021 comportant des remarques;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles-Mobilité portant la référence eBM : 27523-2021-12;

Vu l'avis du Port de Bruxelles du 20/11/2020 marquant son accord sur le rejet des eaux pluviales dans le canal;

Vu l'avis favorable du Bouwmeester Maître Architecte du 16/07/2021;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 28/07/2021 estimant qu'il est impossible de conclure à un avis favorable étant donné que les escaliers et le stationnement sont non-conformes à la réglementation en matière de sécurité incendie; qu'il est également précisé dans cet avis que, pour ces points, les ingénieurs-conseils doivent introduire une demande de dérogation auprès du Service Public Fédéral Intérieur, Division de la Prévention des Incendies, annexe 4/1 de l'arrêté royal du 7 juillet 1994, voir lettre PSB-200517.001 -FIR du 26/11/2020; que le SIAMU ne peut donner une conclusion en raison de l'absence de ces informations;

Considérant qu'en l'absence d'une décision de dérogation par la Commission de dérogation du SPF Affaires intérieures empêche la délivrance d'un permis d'urbanisme;

Considérant qu'il convient de respecter l'avis émis par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis défavorable de la CRMS, émis en sa séance du 16/07/2021;

Considérant que 28 courriers de remarques, dont 8 demandes d'être entendu, ont été introduits lors de l'enquête publique; que les remarques portent sur la densité du projet, la densité actuelle du quartier, la hauteur disproportionnée du bâtiment par rapport au quartier et la place Saintelette, le manque d'intégration au cadre urbain environnant, le nombre de dérogations demandées, l'ampleur des dérogations, l'ombre portée par le projet sur son environnement, l'impact sur le bruit et la pollution atmosphérique, le manque de zones vertes dans le quartier, le nombre de logements, le manque de logements abordables et de grande taille, le ratio insuffisant des emplacement-voiture par logement, l'impact du projet sur la circulation du quartier, le manque de fonctions orientées vers le quartier (équipements), l'impact sur la cohésion sociale du quartier, le manque de concertation avec des riverains, la faible plus-value du projet pour le quartier, le manque de cohérence avec les enjeux climatiques, l'expression architecturale des façades, le commerce au rez-de-chaussée;

Contexte:

Considérant que la parcelle concernée par le projet est située le long du canal Charleroi-Anvers, à l'angle du Quai des Charbonnages, de la Place Saintelette et de la rue des Ateliers;

Considérant que la parcelle est actuellement non bâtie; qu'un magasin et un espace de stockage occupaient la majeure partie du terrain, mais qui ont été démolis suite à un incendie;

Considérant que la place Saintelette est un carrefour important et stratégique situé au croisement du canal et du Boulevard Léopold II;

Considérant que la parcelle est située au milieu d'un contexte urbain en pleine mutation (projets en cours et en voie de réalisation: le réaménagement du Quai des Matériaux, de la place Saintelette, du

parc de la petite Senne, le projet Kanal-centre Pompidou, le redéveloppement du site KBC, la Salle Amal Amjahid (réalisé));

Considérant qu'au Plan Régional de Développement Durable (PRDD), le site est situé dans la « Zone du Canal » : que le site se trouve à l'intérieur de la délimitation des zones à rendre plus vertes, qu'il se trouve également dans la zone de revalorisation et d'intégration de la Senne dans la ville; que le site est situé dans la zone de rénovation urbaine et dans la zone du contrat de rénovation urbaine A: Avenue du Port, Citroën, Allée Verte, Tour & Taxis; qu'il longe un axe de développement économique au sein d'un noyau identitaire local existant;

Considérant que la parcelle est située dans un environnement très urbain, caractérisé par une combinaison de grands immeubles de bureaux, de petits immeubles résidentiels le long de la rue et de bâtiments industriels en intérieur d'îlot, de même que des commerces;

Considérant que la parcelle est située à la frontière entre le centre historique de Bruxelles et les quartiers résidentiels de Molenbeek;

Description du projet:

Considérant que l'empreinte du bâtiment est un rectangle d'une surface de 1632m²;

Considérant que le bâtiment est composé de 3 parties: le socle commercial, au-dessus duquel se dresse un bel-étage partagé entre des logements organisés autour d'un patio commun aux occupants et des bureaux surplombant la Place Saintelette, la troisième partie est amincie par rapport aux autres parties et est exclusivement résidentielle; Considérant que dans le bas de cette 'tour' est implanté une salle polyvalente (espaces partagés) réservée aux résidents; que la hauteur du bâtiment, mesurée depuis la Place Saintelette jusqu'à la rive de toiture, est de 46,86m (plancher toiture-terrasse).

Considérant qu'au-dessus et en retrait, un étage technique termine le bâtiment, pour culminer à 49,91m (hauteur de plancher du volume technique);

Considérant que le socle est occupé par une fonction commerciale (1049,852m²); que le(s) espace(s) commercial(ux) est(sont) accessible(s) depuis la place Saintelette, via deux entrées principales; que deux entrées supplémentaires sont situées le long du quai des Charbonnages et de la rue des Ateliers;

Considérant que les entrées desservant les logements et les bureaux du premier étage se situent également sur la place Saintelette et qu'une entrée secondaire est envisagée le long du Quai des Charbonnages, à la jonction avec le bâtiment voisin, la salle Amal Amjahid;

Considérant que l'accès au parking souterrain se fait depuis la rue des Ateliers; qu'une rampe de parking pour les voitures, motos et cyclistes mène au sous-sol; qu'un système de feux de signalisation permet aux utilisateurs d'entrer ou de sortir en toute sécurité;

Considérant que le parking se compose de deux étages, avec 24 places de parcage à l'étage -1, dont 1 pour les personnes moins-valides et 1 place de parcage pour moto, 213 places de stationnement pour vélos, dont 13 sont spécialement destinées aux gros vélos (tels que les vélos cargo); qu'il y a 45 places de parcage au niveau -2, dont 2 pour les personnes moins valides et 4 places de stationnement pour motos supplémentaires; qu'il y a 2 ascenseurs et 2 cages d'escalier qui mènent aux étages supérieurs;

Considérant qu'en ce qui concerne les accès pour les cyclistes, depuis la place Saintelette on accède au sous-sol via les deux grands ascenseurs, une autre entrée est prévue du côté du Quai des Charbonnages, accessible via un escalier;

Considérant que l'ensemble du socle s'élève depuis le rez-de-chaussée jusqu'au 5^{ème} étage; que ce 5^{ème} étage est légèrement plus haut que son voisin, la salle Amal Amjahid, d'environ 4m;

Considérant que le 10^{ème} étage s'organise autour d'un patio entouré d'une galerie extérieure, ce patio est composé, en son centre, par une toiture verte intensive;

Considérant que ce 1^{er} étage comporte des logements organisés autour du patio, que des espaces de bureaux sont aménagés le long de la place (379,01 m²) afin de proposer une relative mixité fonctionnelle; que le nombre potentiel d'employés pour les bureaux est estimé à 80 personnes;

Considérant que les étages 2 à 5 fournissent un bloc de construction identique au 1^{er} étage et sont composés de logements;

Considérant qu'à partir du 6^{ème} étage, le volume est réduit, environ, de moitié; qu'au 6^{ème} étage, du côté de la place Saintelette, 2 espaces collectifs (392,73 m²) sont prévus;

Considérant que sur le toit du socle, à côté de la partie rétrécie du bâtiment, il y a 4 terrasses privatives en toiture, jouxtant les logements du 6^{ème} étage et au-dessus des 2 logements inférieurs au niveau +5; que le solde de la toiture, qui n'est pas aménagé en terrasse, est aménagé en toiture verte extensive;

Considérant que le volume réduit se prolonge jusqu'au 13^{ème} étage sous la forme d'une tour,

Considérant que sur la toiture supérieure de la tour, au +14, une terrasse collective est prévue, offrant quelques plantations en bordure, tout autour d'un volume technique en retrait avec les circulations verticales et les locaux techniques;

Implantation:

Considérant que le projet propose un programme de 17.116m² hors-sol, pour un site de 2.092m², ce qui correspond à un P/S de 8,2;

Considérant que l'empreinte du bâtiment (1632m²) occupe moins de surface que ne le permet la zone de construction; qu'une partie de la parcelle est cédée au domaine public; que le bâtiment est en recul par rapport aux limites existantes de la parcelle, ce qui élargit le domaine public et ouvre les perspectives depuis l'espace public; que ce choix d'implantation est positif; que le recul du côté de la rue des Ateliers permet de poursuivre le tracé de l'ancienne Senne et de garder partiellement ouverte la perspective depuis la rue A. Lavallée;

Considérant que, du côté de la place Saintelette, la façade est rectiligne et le parvis plus vaste, offrant ainsi une plus grande harmonie en terme de proportions et d'aménagement de la place;

Considérant que ces retraits proposés par rapport aux limites de la parcelle engendrent une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU qui impose que la façade soit placée à l'alignement ou au front de bâtisse;

Considérant que cette dérogation est justifiée pour les raisons qui précèdent;

Considérant que les zones non construites, du fait des reculs proposés par rapport aux limites de la parcelle, sont considérées à la lecture de l'article 11 du Titre I du RRU comme des zones de recul; que selon cet article « les zones de recul sont aménagées en jardin et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble »; que dans ce projet, il est question de restituer ces zones à l'espace public; qu'il serait incohérent d'aménager ces zones en jardin privatif; que ces espaces feront partie intégrante du réaménagement de la place;

Considérant que la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU est justifiée;

Gabarit:

Considérant que l'immeuble projeté présente une hauteur maximale de 49,26m (R+13+T), le long de la place Saintelette et une hauteur de R+5 le long le quai des Charbonnages et de la rue des Ateliers au niveau du raccord avec le hall des sports Amal Amjahid;

Considérant que le projet déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU en ce que la hauteur maximale du bâtiment dépasse très largement de plus de 3 mètres le bâtiment directement voisin (salle Amal Amjahid) et dépasse de manière importante, également, les autres bâtiments situés dans l'environnement direct, dont la hauteur moyenne est de R+6+T, c'est-à-dire, en face, rue des Ateliers et place Saintelette (fédération Wallonie-Bruxelles) et de l'autre côté du canal, boulevard du Neuvième de Ligne;

Considérant que la combinaison d'un bâtiment sur socle avec un patio et une tour, s'inscrit dans le double contexte du front urbain, le long du canal et de la place Saintelette; que le R+5 du socle fait référence à la hauteur des autres bâtiments le long du quai du canal;

Considérant que le long du Quai des Charbonnages, la partie haute du projet (la tour) présente un retrait suffisant par rapport à l'immeuble directement voisin, permettant une bonne transition de gabarit entre la tour et celui-ci; que, cependant, il apparaît que la transition de gabarit entre le socle et cet immeuble voisin, situé au n°86 (salle Amal Amjahid), est trop abrupte; que le mur latéral fermé accentue encore plus le manque de cohérence et de continuité entre cet immeuble voisin et le projet; qu'il convient, dès lors, de réduire la hauteur du socle d'un étage afin d'assurer une continuité de gabarit avec l'immeuble voisin;

Considérant que cette diminution de la hauteur du socle permet également d'améliorer la qualité de vie des appartements situés autour du patio (par la réduction de la hauteur de celui-ci et donc par un apport de lumière plus important aux étages inférieurs);

Considérant que l'entrée matérialisée par un portique, du côté gauche, à la limite avec l'immeuble situé au n°86 Quai des Charbonnages, est peu mise en valeur et interagit mal avec l'entrée de ce bâtiment voisin, beaucoup plus haute; qu'il y a lieu d'améliorer le rapport entre ces deux entrées en proposant un portique plus important en hauteur et en largeur;

Considérant qu'en ce qui concerne la hauteur du bâtiment côté Saintelette, le choix de s'intégrer à un environnement plus élargi se justifie par la volonté de s'intégrer aux bâtiments plus élevés autour du pivot métropolitain de la place Saintelette; que la hauteur de construction plus élevée place Saintelette se justifie donc d'un point de vue urbanistique par la taille et l'image métropolitaine de Saintelette, qui est complétée par ce projet; que la hauteur du bâtiment est, également, quelque peu atténuée par le recul de l'empreinte au sol du bâtiment par rapport à la zone de construction maximale;

Considérant, cependant, que si la référence à un contexte plus large se justifie, l'immeuble projeté, d'une hauteur de 49,26m (R+13+T), dépasse l'immeuble le plus haut de ce contexte élargi, c'est-à-dire, le Saillant d'Yser (R+10+T / 43,9m) de même que les futurs Tours KBC (R+12 / 41,1m);

Considérant qu'un léger dépassement pourrait être justifié; qu'il est nécessaire d'intégrer l'immeuble à l'environnement de référence de la charnière métropolitaine de Saintelette; qu'à cette fin, la hauteur totale de la tour devrait être réduite d'au moins un étage afin d'être plus en harmonie avec l'environnement de référence, mais aussi pour rester proportionnelle à la hauteur du socle et éviter ainsi un effet "moderniste" de tour sur socle, qui n'est pas souhaitable dans ce contexte;

Considérant qu'en matière d'ombre projetée, raison de l'emplacement favorable, l'impact du projet sur l'environnement est limité, l'impact le plus conséquent de l'ombre projetée se situe sur la place Saintelette davantage que sur les bâtiments résidentiels environnants;

Considérant que pour les motifs et aux conditions qui précèdent, les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU sont autorisables;

Considérant que le projet est conforme à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qu'il s'agit d'un immeuble d'angle; que dès lors, la règle de ne pas dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle n'est pas d'application; que le bâtiment directement voisin est entièrement bâti et qu'il n'y a donc pas de dépassement de profondeur par rapport à celui-ci;

Interaction avec le domaine public:

Considérant que l'entrée principale du bâtiment est située place Saintelette; que les accès principaux aux appartements, aux bureaux et aux espaces commerciaux sont regroupés à cet endroit; que ces accès principaux participent à l'activation de la place Saintelette;

Considérant que cette entrée secondaire pour les résidents est située le long du quai des Charbonnages; que cette entrée aboutit à une cage d'escalier desservant le patio du 1^{er} étage et le parking en sous-sol; qu'un escalier permet un accès plus direct au local vélo;

Considérant que cet accès devrait être mieux mis en valeur depuis le quai du Charbonnage et répondre au mieux aux proportions du portique de l'immeuble voisin (salle Amal Amjahid);

Considérant que la cage d'escalier devrait être moins enclavée;

Considérant que ces accès (entrée et cage d'escalier vers le patio et le sous-sol) devraient être globalement plus aérés, éclairés et conviviaux;

Considérant que le local vélo devrait être plus accessible, par exemple, en proposant une rampe plutôt qu'un escalier;

Considérant qu'un accès secondaire pour le commerce est également prévu depuis la façade située quai des Charbonnages;

Considérant que le long du quai des Charbonnages, le projet complète le chemin piétonnier existant étroit par une galerie ouverte qui vise à offrir un environnement plus confortable aux piétons;

Considérant que, cependant, l'élaboration de la galerie le long du quai des Charbonnages n'est pas satisfaisante;

Considérant qu'il y a des escaliers dans la galerie et entre la galerie et le chemin piétonnier; que non seulement cela réduit l'accessibilité, mais cela crée, également, deux parcours distincts peu confortables, au lieu d'une connexion de plein pied avec le chemin piétonnier existant qu'il y a donc lieu de revoir le projet afin de placer la galerie et le trottoir au même niveau;

Considérant qu'en conséquence, il y a lieu de proposer des hauteurs variables de la dalle du rez-de-chaussée de manière à suivre l'inclinaison de la rue et donc de favoriser les vues vers le commerce depuis la galerie et de faciliter les accès;

Considérant que ce manque d'activation du rez-de-chaussée est également présent du côté de la rue des Ateliers;

Considérant, également, qu'afin d'assurer une meilleure convivialité au niveau de l'espace public, il est préférable de scinder le commerce en plusieurs entités afin que des entrées de commerce soient positionnées le long de chaque façade; que la division du commerce permet de se soustraire à l'exigence d'avoir une zone de déchargement intérieure pour camion et des emplacements de stationnement pour les clients; que cela a pour conséquence de réorganiser et de modifier la profondeur du parking;

Périmètre de protection:

Considérant que la zone du projet est comprise dans la zone de protection des anciennes Halles des producteurs sises boulevard de Dixmude, 6;

Considérant que le projet modifie les perspectives depuis et vers le bien classé;

Considérant qu'à échelle de piéton, depuis la place Saintelette, tout projet, quel que soit sa hauteur, modifierait les perspectives vers le bien classé;

Considérant que le canal offre une largeur suffisante pour atténuer l'impact de la hauteur du bâtiment et tout effet de rupture par rapport au bâtiment classé; que le projet, par son expression architecturale et son gabarit, s'intègre dans un contexte plus large justifié par sa position stratégique;

Programme:

Considérant que le projet prévoit un programme de 149 logements, un commerce de 1132m², une superficie de bureaux de 388m², 67 emplacements pour voitures, 5 emplacements motos et 213 emplacements vélos;

Considérant que le PRDD identifie un certain nombre d'endroits stratégiques et formule plusieurs axes de développement, dont certains sont directement liés aux environs du site; que les environs du canal où se situe le terrain jouent un rôle primordial dans le développement territorial de la région et comprennent une série de sites de développement prioritaires; que cette zone est également identifiée par le PRDD pour ses perspectives de conversion de la fonction industrielle en une fonction résidentielle et d'implantation d'entreprises durables et créatives;

Considérant que l'ambition du PRDD est d'assurer le développement résidentiel du canal en mettant l'accent sur une fonctionnalité mixte;

Activités:

Considérant que le nombre de commerces proposés au rez-de-chaussée n'est pas clairement précisé; que cet espace commercial, défini en tant que grand commerce spécialisé dans le formulaire de demande, à une surface de 1132.6m²;

Considérant que, s'il s'agit d'un seul commerce, celui-ci dépasse le seuil de 1000m² fixé par la prescription particulière 7.3. du PRAS; que le dépassement de ce seuil est toutefois autorisable après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité;

Considérant qu'un commerce de ce type et de cette taille devrait bénéficier d'un nombre d'emplacements de stationnement automobile suffisant et de prévoir une zone de livraison hors voirie, accessible aux camions et dont la hauteur libre est de 4,30 m minimum;

Considérant que ces conditions sont difficilement réalisables et compromettent le projet;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de scinder le commerce en plusieurs entités et ce, également, pour des raisons de convivialité de l'espace public évoquée plus haut;

Considérant que les bureaux au 1^{er} étage sont directement orientés vers la place Saintelette;

Considérant que ces bureaux, d'une surface de 379,01 m², sont permis par le PRAS en zone administrative; que ces bureaux, de même que la fonction commerciale du rez-de-chaussée, assurent une bonne mixité du projet en matière de fonction, conformément aux objectifs du PRDD;

Logements:

Considérant que le programme résidentiel de 149 logements se compose de 46 studios, 58 appartements 1-chambre, 38 appartements 2-chambres et 7 appartements 3-chambres;

Considérant que l'affectation en logements est conforme à la prescription 7.1 du PRAS (zone administrative);

Considérant que le projet vise donc principalement les petits logements (70%); qu'un minimum de 30 % d'appartements 2-chambres et 10 % d'appartements 3-chambres est indispensable pour un projet équilibré qui répond aux besoins de la Commune et de la Région, en général;

Considérant que le patio permet l'aménagement d'appartements traversant autour de celui-ci; que ce patio est très enclavé du fait du surplomb de la tour, de la hauteur du patio et du nombre d'appartements avec galeries aux étages successifs; que cet enclavement engendre un lieu potentiellement bruyant et peu éclairé naturellement, de même qu'un certain manque d'intimité; qu'en réduisant la hauteur de la partie basse (R+5 à R+4) (comme évoqué plus haut) cette pression sera réduite, ainsi que le nombre d'appartements, et le rapport entre la largeur et la hauteur sera également amélioré, avec un effet favorable sur l'incidence de la lumière et une sensation d'ouverture;

Considérant que les deux appartements au dernier étage ont leur propre terrasse sur le toit; qu'afin d'y accéder, deux escaliers sont prévus; que ces escaliers constituent des volumes visibles de l'espace public qui affaiblissent la simplicité de l'ensemble; qu'il convient de placer les escaliers menant au jardin sur le toit à un autre endroit que la limite de la parcelle et, éventuellement, de les utiliser pour protéger les différentes terrasses sur le toit, les unes des autres;

Considérant que les appartements de la tour, du côté sud, bénéficient d'une terrasse; que ces terrasses sont en saillie par rapport à la surface de la façade et sont donc en porte-à-faux par rapport au patio; que dans un contexte urbain, les terrasses en saillie ne sont pas une solution appropriée et elles offrent également moins d'intimité; que les terrasses de la façade Sud augmentent l'enclavement du patio par effet de surplomb; que, du côté de Saintelette, aucune terrasse n'est prévue mais que, cependant, étant donné que cette façade est au Nord et qu'elle fait face à un point de passage très fréquenté, des terrasses sont peu appropriées à cet endroit;

Considérant que l'ensemble des logements sont conformes au Titre II du RRU en matière d'habitabilité;

Espaces communs:

Considérant que des espaces communs sont prévus au 6^{ème} étage, face à la place Saintelette; que ces espaces sont généreux et offrent un panorama intéressant; que ces espaces sont visibles du fait du traitement différencié en façade; que ce traitement différencié marque la transition de gabarit; qu'ils sont bien positionnés dans la conception de l'immeuble;

Considérant que le toit de la tour est également accessible à tous les habitants de l'immeuble;

Considérant que ces lieux participent positivement à la convivialité de l'immeuble;

Considérant qu'il serait préférable de réduire la surface du local technique au profit d'espaces communs associés à l'utilisation du toit de la tour (porche, pergola, auvent, cuisine, toilettes, rangement du mobilier de terrasse, etc.);

Conception de la façade:

Considérant qu'une attention particulière a été accordée aux détails et à la structure des différentes façades;

Considérant que l'immeuble présente des qualités architecturales par l'utilisation de matériaux pérennes (briques blanches), par les détails (double brique autour des fenêtres), par une alternance des éléments de façade (alternance d'étages avec et sans garde-corps), par l'articulation de la partie basse et haute matérialisée de manière subtile par un traitement différencié de l'étage intermédiaire; que ces choix de conception permettent de créer du relief et de l'articulation;

Considérant que l'immeuble, outre certaines modifications à apporter (hauteur), s'intègre bien dans son contexte direct et élargi, d'un point de vue esthétique;

Considérant que le projet s'inspire de l'immeuble Saillant de l'Yser, tant du point de vue de son gabarit que de sa conception ; qu'il s'affirme comme une réinterprétation contemporaine de celui-ci;

Considérant que la façade sud, en revanche, mérite d'être retravaillée; qu'en effet, il s'agit d'une façade très visible et que sa conception plus monotone ainsi que les terrasses en surplomb s'intègrent peu dans le contexte urbain et qu'il y a lieu de retravailler cette façade en proposant des terrasses intégrées au moins en partie au volume;

Organisation du parking:

Considérant que 2 niveaux de parking sont prévus dans le projet pour un total de 74 places pour véhicules motorisés, dont 3 destinées aux PMR, 2 destinées aux bureaux et 5 emplacements moto; que 213 places de stationnement pour vélos sont prévues pour 149 logements; que, cependant, le taux d'occupation de l'immeuble est de +/- 304 résidents; qu'il convient de faire coïncider le nombre d'emplacement vélo aux nombres d'habitants dans le projet final;

Considérant que les manœuvres inhérentes à l'utilisation de râteliers à double étage nécessitent que l'allée du local vélo soit suffisamment large (au moins 2,65 m selon le vade-mecum régional relatif au stationnement vélo);

Considérant que les arceaux doivent être munis d'une double barre horizontale, conformément aux recommandations du vade-mecum stationnement vélo;

Considérant qu'il convient de prévoir la possibilité de recharge pour plusieurs vélos électriques dans les principaux locaux pour vélos;

Considérant que dans le cadre du réaménagement de l'entrée du côté du Quai des Charbonnages, il y a lieu d'améliorer l'accès vers le local vélo en prévoyant une rampe facilement praticable et d'améliorer également la convivialité de cette entrée;

Considérant qu'aucun parking n'est prévu pour le commerce; que toutefois la demande est imprécise en ce qui concerne ce commerce;

Considérant que la note explicative et le rapport d'incidence mentionnent plusieurs commerces, mais que le formulaire de demande renseigne un grand commerce spécialisé de 1.132,6m²; qu'en plan il s'agit bien d'un rez-de-chaussée commercial dont les espaces sont indifférenciés;

Considérant que le projet déroge à l'article 18 du Titre VIII du RRU en ce qu'aucune aire de livraison hors voirie n'est prévue dans le projet; que cet article impose au minimum une aire de livraison hors voirie accessible aux camions et dont la hauteur libre est de minimum 4,30 m pour les commerces dont la superficie de plancher est supérieure à 1.000 m²;

Considérant que la division du commerce en plusieurs entités de taille plus réduite permettrait de supprimer cette dérogation;

Mobilité:

Considérant que le ratio du nombre de places de parking par logement est de 0,45; que ce ratio est donc inférieur au minimum prescrit à l'article 6 du Titre VIII du RRU qui impose un ratio d'un emplacement par logement pour les immeubles neufs à logements multiples;

Considérant que le projet se trouve en zone d'accessibilité A, c'est-à-dire, très bien desservie en transports en commun;

Considérant que d'après le plan Good Move, le projet est situé à l'intersection de routes faisant partie du réseau PLUS, et donc faisant partie des principaux points de concentration de piétons, cela dû au fait de la proximité aux transports en commun, aux noyaux d'identité local, aux équipements, aux commerces, aux bureaux; que la gare de train la plus proche est située à 1,3 km, qu'une station « villo » est située sur la place, que 2 stations de Métro se trouvent à moins de 350m de la zone du projet (Ribeaucourt et Yser); que la station de Tram Saintelette se trouve à moins de 100m (Tram 51), que l'arrêt de bus Molenbeek-Saint-Jean - Saintelette est à moins de 100m du projet;

Considérant, en ce qui concerne les cyclistes; que le projet est directement connecté à la route du Canal (CK) et qu'il est à proximité de l'ICR11 (Berchem et Ganshoren – Pentagone);

Considérant que le réaménagement de la place Saintelette mettra encore plus l'accent sur les modes de transport durables à pied, à vélo et en transports publics;

Considérant, en conclusion, que la zone du projet située juste à l'extérieur du pentagone se caractérise par la présence d'un très bon réseau de tous les modes de transport possibles;

Considérant toutefois que, malgré qu'un ratio inférieur à ce qu'impose le RRU est acceptable pour les raisons qui précèdent, un ratio tendant vers 0,5 emplacement par logement serait préférable; que, dans ce cas, le nombre de places de stationnement fournies sera suffisant pour répondre aux besoins de stationnement; que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU est acceptable pour les raisons et conditions qui précèdent; que ce ratio pourrait être atteint en proposant une proportion plus importante d'appartements de type familiaux et, donc, une réduction du nombre total de logements, sans augmentation du nombre d'emplacements de stationnement;

Impact sur le trafic:

Considérant qu'au vu de la localisation du projet - le long de la rue des Ateliers et du quai des Charbonnages à sens unique que les véhicules sortant du parking (résidents et personnel) n'ont pas d'autre solution que de faire une boucle dans les rues de quartier du centre de Molenbeek, que cela signifie du trafic supplémentaire dans ces rues; que, toutefois, selon le rapport d'incidence, le trafic supplémentaire est limité et se répartit assez rapidement; que les effets sur les rues avoisinantes seront donc limités;

Considérant que, d'après les conclusions figurant dans le rapport d'incidence, la génération de trafic supplémentaire attendue est limitée, même en tenant compte du nombre élevé de visiteurs et de l'utilisation de voitures pour la fonction commerciale; qu'il ne faut donc pas s'attendre à des problèmes

en termes de circulation dans le quartier, ni liés à la sécurité routière ou à la qualité de vie dans les rues avoisinantes;

Eaux:

Considérant que l'entièreté de la parcelle est imperméabilisée;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle;

Considérant que le projet se trouve à proximité immédiate du canal;

Considérant que le Port de Bruxelles a donné son accord pour le rejet des eaux pluviales dans le canal;

Considérant que les installations techniques se retrouvent partiellement sur le toit;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés, aux abords des bâtiments, en milieu urbain et suburbain;

Considérant que le projet est situé en zone de faible profondeur de nappe, et qu'un drain passif sous le bâtiment sera nécessaire pour minimiser tout effet barrage;

Divers:

Considérant qu'en matière d'énergie, les techniques de construction proposées visent à répondre aux besoins énergétiques et aux ambitions de durabilité; que le projet répond aux normes énergétiques de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que les toitures plates, le toit végétalisé et l'utilisation de matériaux isolants de couleur claire évitent de contribuer à l'effet d'îlot de chaleur urbain;

Considérant que, le soir, le bâtiment sera éclairé et que le long du quai un éclairage sera présent pour garantir la sécurité;

Considérant que les incidences en matière de vent sont considérées comme neutres dans le rapport d'incidence;

Considérant qu'en dehors de la phase de construction, le projet causera peu de nuisances sonores ou vibratoires; que l'impact du bruit (existant) du boulevard Léopold II sera atténué par l'utilisation de matériaux de construction isolants

Conclusion:

Considérant que le bâtiment est implanté de manière judicieuse et que, même si le gabarit doit être légèrement revu, le projet proposé affirme le caractère métropolitain de la place Saintelette;

Considérant que le projet supprime un chancre urbain et participe à la revitalisation d'un contexte urbain en pleine mutation;

Considérant, de ce qui précède, et moyennant certaines modifications; que le projet relève du bon aménagement des lieux, s'intègre et améliore le cadre urbain environnant;

AVIS FAVORABLE de la Direction de l'Urbanisme (URBAN), de la Direction du patrimoine culturel (URBAN) et Bruxelles Environnement, à condition de :

(Gabarit, esthétique)

- Réduire l'immeuble de 1 niveau en hauteur, pour la partie basse, et de minimum 1 niveau pour la partie haute, de manière à mieux intégrer le bâtiment dans son contexte, en dépassant le moins possible l'immeuble de référence le plus haut du contexte élargi (Saliiani de l'Yser, hors dôme émergeant) de la place Sainctelette ;
- Retravailler la façade Sud dans le même esprit que les autres façades et en intégrant, au moins partiellement, les terrasses au volume, éviter le plus possible les porte-à-faux ;
- Diminuer si possible le volume du local technique en toiture, intégrer des locaux de rangement ;
- Placer les escaliers menant au jardin sur le toit du socle à un autre endroit que la limite de la parcelle et, éventuellement, les utiliser pour protéger les différentes terrasses les unes des autres ;

(Interaction avec le domaine public)

- Placer la galerie et le trottoir au même niveau et faire varier la hauteur de la dalle de l'espace commercial en suivant au mieux l'inclinaison de la galerie. Revoir l'organisation et la profondeur du parking en conséquence ;
- Améliorer la convivialité des façades latérales rue des Ateliers et quai des Charbonnages en proposant des entrées principales de commerces, ce qui implique la division du rez-de-chaussée en plusieurs entités commerciales ;
- Rendre plus aérée et conviviale l'entrée des logements et l'accès au local vélo depuis le quai des Charbonnages en s'inspirant davantage des proportions du portique de la salle Amal Amjahid. Proposer une rampe d'accès vers les locaux-vélo, plutôt qu'un escalier ;

(Programme)

- Prévoir un minimum de 30 % d'appartements 2 chambres et 10 % d'appartements 3 chambres pour un projet équilibré qui répond aux besoins d'une large catégorie d'habitants ;

(Mobilité)

- Résoudre la problématique du local vélo dont l'allée est trop étroite pour des râteliers à double étage ;
- Augmenter le nombre d'emplacements vélo de manière à être équivalent au nombre d'habitants ;
- Choisir un modèle d'arceau vélo conforme aux recommandations du vademecum stationnement vélo avec U inversé : opter pour un modèle d'arceau avec double barre horizontale (voir vademecum stationnement vélo point 3.1.1.1) ;
- Prévoir la possibilité de recharge pour plusieurs vélos électriques ;
- Tendre à un ratio de plus de 0.5 emplacements de parking par logement ;
- Prévoir une zone de livraison pour les commerces, en accord avec Bruxelles-Mobilité ;

(Autre)

- Prévoir des toitures végétales permettant d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et utiliser des végétaux indigènes ;
- Rejeter les eaux pluviales dans le canal ;
- En cas d'impossibilité technique liée à la présence d'impétrants au droit de la voirie, placer un tuyau d'attente permettant de mettre en œuvre un rejet vers le canal une fois l'impossibilité technique levée par Elia et installer les volumes prévus pour réutilisation et tamponnage pour les eaux de pluies ;
- Prévoir un drain passif sous le bâtiment sera nécessaire pour minimiser tout effet barrage ;
- Respecter les recommandations de Vivaqua, de la Commission de Sécurité Astrid, d'AccessandGo ;
- Obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et respecter ses conditions

AVIS D'UN AVIS DÉFAVORABLE de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean libellé comme suit :

Densité:

Considérant que le projet propose un programme de 17116m² hors-sol pour un site de 2092m², ce qui correspond à un P/S de 8,2 ; que la cession d'une partie du site au domaine public porte la densité à 10,5;

Considérant que la densité proposée dépasse largement la densité des parcelles environnantes (le hall des sports Amal Amjahid: 3.0, Lavallée : 5.5, Fédération Wallonie Bruxelles : ça. 5.9); que le demandeur invoque l'emplacement spécifique de la parcelle pour justifier cette densité;

Considérant que le quartier est caractérisé par une combinaison de grands immeubles de bureaux, de petits immeubles résidentiels le long de la rue et de bâtiments industriels en intérieur d'îlot; que le quartier est déjà très densément construit; que le projet entraîne une densification supplémentaire du quartier, risquant ainsi d'aggraver des problèmes existants du quartier en termes d'habitabilité, de mobilité, stationnement, de manque d'espaces verts, manque de lumière, d'effets d'îlot de chaleur et de qualité de l'air; qu'une densification supplémentaire du quartier est donc inadaptée;

Gabarit:

Considérant que le projet consiste en 3 façades avant, dont une le long du quai des Charbonnages, une à la place Saintelette et une le long de la rue des Ateliers;

Considérant que le long de la place Saintelette, le projet prévoit une construction de R+13+T, d'une hauteur de 49,26m; que la hauteur dépasse largement la hauteur des bâtiments voisins (R+6+T) ainsi que la hauteur des bâtiments de référence sur la place et le long du quai, dont le Saillant d'Yser (R+10+T / 43,9m) et les futurs Tours KBC (R+12 / 41,1m) qui sont les plus hautes; que la hauteur du projet déroge dès lors aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU;

Considérant qu'aucun PPAS ou lotissement n'est applicable au site pour justifier la hauteur;

Considérant que le demandeur justifie la dérogation en hauteur sur base de la composition urbaine de l'ensemble formé par le périmètre de la zone du canal ainsi que l'ambition d'atteindre l'objet de la mixité verticale des fonctions de logement et de bureau prônée par la zone administrative, telle que revue par le P.R.A.S. démographique en 2013;

Considérant que le dépassement des gabarits de référence susmentionnés n'est pas justifié dans la note explicative;

Considérant que seulement 2 % de la surface hors-sol du projet est consacrée aux bureaux, et que la mixité est dès lors très limitée, presque anecdotique;

Considérant que le projet comporte une hauteur de plus de 20 m que les bâtiments voisins (qui sont déjà les plus hauts du quartier de ce côté du canal); que, comme le montrent déjà les immeubles de bureaux de la Communauté française, l'implantation d'un projet de grande échelle et de forte densité dans un quartier de petite échelle a un impact négatif sur la cohésion urbanistique, la qualité de vie et l'habitabilité de ces rues, en termes d'ensoleillement, circulation, échelle humaine;

Considérant que la rue Courtois et le côté sud de la rue Adolphe Lavallée concernent des rues à majorité résidentielle avec des logements de petite échelle; que le projet ne tient pas du tout compte de cette échelle du cadre urbain environnant;

Considérant que la rue des Ateliers se caractérise, du côté de la place Saintelette, par une forte concentration de divers organismes d'intérêt public et social, dont entre autres le Foyer, Jes, la Musée de Migration, le Centre d'Entreprises de Molenbeek, le hall des sports Amal Amjahid; que la rue est donc un axe significatif de la vie sociale, économique et culturelle de Molenbeek; que la hauteur du projet impacte fortement la perspective depuis la rue des Ateliers vers la place Saintelette ce qui risque de nuire à la qualité de vie dans cette rue;

Considérant que le dépassement de la hauteur maximale des bâtiments de la place Saintelette nuit à la cohérence globale de la place;

Considérant que la hauteur de la façade avant de la partie basse dépasse de plus de 4m la hauteur du hall des sports, du côté Quai des Charbonnages ainsi que du côté rue des Ateliers, ce qui conduit à un raccord non harmonieux avec ce bâtiment et un dépassement du profil mitoyen le plus haut, dérogeant aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU;

Considérant que le demandeur justifie la différence d'hauteur pour créer une transition harmonieuse de la partie plus haute et le hall des sports, ainsi que pour l'aménagement d'une belle toiture-terrasse, avec un léger surplomb par rapport au hall des sports, et donc en dégagant la vue que les futurs occupants auront depuis cette terrasse;

Considérant que la différence de hauteur conduit à un mur latéral aveugle visible de très loin; que la différence de hauteur conduit aussi à une dominance du bâtiment par rapport à la salle de sport communale récemment achevée;

Considérant que la hauteur de R+5 dépasse la hauteur maximale de R+4+T le long le quai des Charbonnages et nuit dès lors à la cohérence du front de bâtisse le long du quai; que le dépassement peut également constituer un précédent pour des constructions futures, ce qui n'est pas acceptable;

Considérant que la hauteur de R+5 mène à un patio central de 5 niveaux; que la coupe BB démontre clairement l'impact de sa hauteur, qui en combinaison avec le tour en surplomb donne lieu à un intérieur d'îlot très fermé et exigü;

Considérant la recommandation 2 de l'avis du bMa en date du 16/07/2021 sur ce point;

Considérant que la hauteur de R+5 le long du quai des Charbonnages et la rue des Ateliers n'est dès lors pas acceptable;

Considérant que le raccord au rez-de-chaussée avec le hall des sports le long du quai des Charbonnages a été élaboré de manière plutôt incohérente; que l'entrée et les fonctions qui se trouvent derrière une grille ne contribuent pas à l'animation de la rue; que le projet doit donc être revu conformément à la recommandation du bMa; qu'une relation plus ouverte et utilisable avec le patio peut éventuellement contribuer à l'animation de cette entrée;

Programme:

Considérant que le projet prévoit un programme de 149 logements, un commerce de 1132m², une superficie de bureaux de 388m², 67 emplacements voiture, 5 emplacements moto et 213 emplacements vélo;

Considérant que la création de surfaces destinées aux activités économiques est indispensable pour assurer l'activité urbaine du quartier et un potentiel d'emplois suffisant dans la commune; que la partie bureaux ne correspond qu'à 2% de la superficie hors-sol du projet; que la mixité du projet est donc très limitée et qu'il s'agit essentiellement d'un immeuble d'habitation avec des locaux commerciaux au rez-de-chaussée; que malgré sa situation et son accessibilité, le projet ne répond pas à la nécessité de mixité; qu'au moins la totalité du premier étage devrait être utilisée comme activité économique ou équipements d'intérêt collectif afin de répondre suffisamment à la nécessité d'un projet mixte;

Considérant qu'aucun équipement d'intérêt collectif n'est prévu dans le projet; que l'impact du nombre élevé de logements sur les équipements collectifs existants n'est pas compensé par le projet lui-même;

Considérant que le programme résidentiel de 149 logements se compose de 46 studios, 58 appartements 1-chambre, 38 appartements 2-chambres et 7 appartements 3-chambres;

Considérant que le projet vise donc principalement les petits logements (70%) et n'offre pratiquement aucune possibilité pour les familles; que la mixité proposée ne répond pas aux besoins de la commune de prévoir des logements qualitatifs pour des familles; qu'en général, de petits logements entraînent une forte rotation des résidents et peu de cohésion sociale durable; que, compte tenu de la tendance croissante au travail à domicile, le nombre d'appartements avec une pièce supplémentaire proposés est insuffisant; qu'un minimum de 30 % d'appartements 2-chambres et 20 % d'appartements 3-chambres est indispensable pour un projet équilibré qui répond aux besoins de la commune;

Considérant que, pour chaque type d'étage, seuls 4 des 11 logements disposent d'une terrasse; que ces terrasses concernent toutes des balcons en surplomb, portant atteinte à l'aspect de la façade sud et offrant peu d'intimité et de protection contre le vent; que la crise sanitaire a montré que des terrasses offrent une valeur ajoutée quasi indispensable aux logements, ce qui sera également

confirmé par la législation future du RRU; la proposition est donc insuffisante en termes de qualité résidentielle;

Mobilité:

Considérant que le projet prévoit moins de 0,45 emplacements voiture par logement; que, compte tenu des problèmes de stationnement existants dans le quartier, ainsi que de l'arrivée, entre autres, du nouveau Musée Kanal, une pression supplémentaire en matière de stationnement sur le domaine public n'est pas acceptable;

Architecture:

Considérant que la demande propose une architecture élaborée, qualitative et durable; que la façade sud n'est pas élaborée avec les mêmes détails qualitatifs, ce qui nuit à l'homogénéité et à l'aspect qualitatif du bâtiment, ce qui n'est pas acceptable;

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

Considérant que le Collège Echevinal de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean confirme son avis négatif de la commission de concertation du 8 octobre 2021 sur les points suivants :

Densité:

Considérant que le projet propose un programme de 17116m² hors-sol pour un site de 2092m², ce qui correspond à un P/S de 8,2 ; que la cession d'une partie du site au domaine public porte la densité à 10,5;

Considérant que la densité proposée dépasse largement la densité des parcelles environnantes (le hall des sports Amal Amjahid: 3.0, Lavallée : 5.5, Fédération Wallonie Bruxelles : ça. 5.9); que le demandeur invoque l'emplacement spécifique de la parcelle pour justifier cette densité;

Considérant que le quartier est caractérisé par une combinaison de grands immeubles de bureaux, de petits immeubles résidentiels le long de la rue et de bâtiments industriels en intérieur d'îlot; que le quartier est déjà très densément construit; que le projet entraîne une densification supplémentaire du quartier, risquant ainsi d'aggraver des problèmes existants du quartier en termes d'habitabilité, de mobilité, stationnement, de manque d'espaces verts, manque de lumière, d'effets d'îlot de chaleur et de qualité de l'air; qu'une densification supplémentaire du quartier est donc inadaptée;

Gabarit:

Considérant que le projet consiste en 3 façades avant, dont une le long du quai des Charbonnages, une à la place Saintelette et une le long de la rue des Ateliers;

Considérant que le long de la place Saintelette, le projet prévoit une construction de R+13+T, d'une hauteur de 49,26m; que la hauteur dépasse largement la hauteur des bâtiments voisins (R+6+T) ainsi que la hauteur des bâtiments de référence sur la place et le long du quai, dont le Saillant d'Yser (R+10+T / 43,9m) et les futurs Tours KBC (R+12 / 41,1m) qui sont les plus hautes; que la hauteur du projet déroge dès lors aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU;

Considérant qu'aucun PPAS ou lotissement n'est applicable au site pour justifier la hauteur;

Considérant que le demandeur justifie la dérogation en hauteur sur base de la composition urbaine de l'ensemble formé par le périmètre de la zone du canal ainsi que l'ambition d'atteindre l'objet de la mixité verticale des fonctions de logement et de bureau prônée par la zone administrative, telle que revue par le P.R.A.S. démographique en 2013;

Considérant que le dépassement des gabarits de référence susmentionnés n'est pas justifié dans la note explicative;

Considérant que seulement 2 % de la surface hors-sol du projet est consacrée aux bureaux, et que la mixité est dès lors très limitée, presque anecdotique;

Considérant que le projet comporte une hauteur de plus de 20 m que les bâtiments voisins (qui sont déjà les plus hauts du quartier de ce côté du canal); que, comme le montrent déjà les immeubles de bureaux de la Communauté française, l'implantation d'un projet de grande échelle et de forte densité dans un quartier de petite échelle a un impact négatif sur la cohésion urbanistique, la qualité de vie et l'habitabilité de ces rues, en termes d'ensoleillement, circulation, échelle humaine;

Considérant que la rue Courtois et le côté sud de la rue Adolphe Lavallée concernent des rues à majorité résidentielle avec des logements de petite échelle; que le projet ne tient pas du tout compte de cette échelle du cadre urbain environnant;

Considérant que la rue des Ateliers se caractérise, du côté de la place Saintelette, par une forte concentration de divers organismes d'intérêt public et social, dont entre autres le Foyer, Jes, la Musée de Migration, le Centre d'Entreprises de Molenbeek, le hall des sports Amal Amjahid; que la rue est donc un axe significatif de la vie sociale, économique et culturelle de Molenbeek; que la hauteur du projet impacte fortement la perspective depuis la rue des Ateliers vers la place Saintelette ce qui risque de nuire à la qualité de vie dans cette rue;

Considérant que le dépassement de la hauteur maximale des bâtiments de la place Saintelette nuit à la cohérence globale de la place;

Considérant que la hauteur de la façade avant de la partie basse dépasse de plus de 4m la hauteur du hall des sports, du côté Quai des Charbonnages ainsi que du côté rue des Ateliers, ce qui conduit à un raccord non harmonieux avec ce bâtiment et un dépassement du profil mitoyen le plus haut, dérogeant aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU;

Considérant que le demandeur justifie la différence d'hauteur pour créer une transition harmonieuse de la partie plus haute et le hall des sports, ainsi que pour l'aménagement d'une belle toiture-terrasse, avec un léger surplomb par rapport au hall des sports, et donc en dégagant la vue que les futurs occupants auront depuis cette terrasse;

Considérant que la différence de hauteur conduit à un mur latéral aveugle visible de très loin; que la différence de hauteur conduit aussi à une dominance du bâtiment par rapport à la salle de sport communale récemment achevée;

Considérant que la hauteur de R+5 dépasse la hauteur maximale de R+4+T le long le quai des Charbonnages et nuit dès lors à la cohérence du front de bâtisse le long du quai; que le dépassement peut également constituer un précédent pour des constructions futures, ce qui n'est pas acceptable;

Considérant que la hauteur de R+5 mène à un patio central de 5 niveaux; que la coupe BB démontre clairement l'impact de sa hauteur, qui en combinaison avec le tour en surplomb donne lieu à un intérieur d'îlot très fermé et exigü;

Considérant la recommandation 2 de l'avis du BMa en date du 16/07/2021 sur ce point;

Considérant que la hauteur de R+5 le long du quai des Charbonnages et la rue des Ateliers n'est dès lors pas acceptable;

Considérant que le raccord au rez-de-chaussée avec le hall des sports le long du quai des Charbonnages a été élaboré de manière plutôt incohérente; que l'entrée et les fonctions qui se trouvent derrière une grille ne contribuent pas à l'animation de la rue; que le projet doit donc être revu conformément à la recommandation du bMa; qu'une relation plus ouverte et utilisable avec le patio peut éventuellement contribuer à l'animation de cette entrée;

Programme:

Considérant que le projet prévoit un programme de 149 logements, un commerce de 1132m², une superficie de bureaux de 388m², 67 emplacements voiture, 5 emplacements moto et 213 emplacements vélo;

Considérant que la création de surfaces destinées aux activités économiques est indispensable pour assurer l'activité urbaine du quartier et un potentiel d'emplois suffisant dans la commune; que la partie bureaux ne correspond qu'à 2% de la superficie hors-sol du projet; que la mixité du projet est donc très limitée et qu'il s'agit essentiellement d'un immeuble d'habitation avec des locaux commerciaux au rez-de-chaussée; que malgré sa situation et son accessibilité, le projet ne répond pas à la nécessité de mixité; qu'au moins la totalité du premier étage devrait être utilisée comme activité économique ou équipements d'intérêt collectif afin de répondre suffisamment à la nécessité d'un projet mixte;

Considérant qu'aucun équipement d'intérêt collectif n'est prévu dans le projet; que l'impact du nombre élevé de logements sur les équipements collectifs existants n'est pas compensé par le projet lui-même;

Considérant que le programme résidentiel de 149 logements se compose de 46 studios, 58 appartements 1-chambre, 38 appartements 2-chambres et 7 appartements 3-chambres;

Considérant que le projet vise donc principalement les petits logements (70%) et n'offre pratiquement aucune possibilité pour les familles; que la mixité proposée ne répond pas aux besoins de la commune de prévoir des logements qualitatifs pour des familles; qu'en général, de petits logements entraînent une forte rotation des résidents et peu de cohésion sociale durable; que, compte tenu de la tendance croissante au travail à domicile, le nombre d'appartements avec une pièce supplémentaire proposés est insuffisant; qu'un minimum de 30 % d'appartements 2-chambres et 20 % d'appartements 3-chambres est indispensable pour un projet équilibré qui répond aux besoins de la commune;

Considérant que, pour chaque type d'étage, seuls 4 des 11 logements disposent d'une terrasse; que ces terrasses concernent toutes des balcons en surplomb, portant atteinte à l'aspect de la façade sud et offrant peu d'intimité et de protection contre le vent; que la crise sanitaire a montré que des terrasses offrent une valeur ajoutée quasi indispensable aux logements, ce qui sera également confirmé par la législation future du RRU; la proposition est donc insuffisante en termes de qualité résidentielle;

Mobilité:

Considérant que le projet prévoit moins de 0,45 emplacements voiture par logement; que, compte tenu des problèmes de stationnement existants dans le quartier, ainsi que de l'arrivée, entre autres, du nouveau Musée Kanal, une pression supplémentaire en matière de stationnement sur le domaine public n'est pas acceptable;

Architecture:

Considérant que la demande propose une architecture élaborée, qualitative et durable; que la façade sud n'est pas élaborée avec les mêmes détails qualitatifs, ce qui nuit à l'homogénéité et à l'aspect qualitatif du bâtiment, ce qui n'est pas acceptable;

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

DECIDE

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

Considérant que le fonctionnaire délégué a fait sien de l'avis majoritaire favorable conditionnel de la commission de concertation du 8 octobre 2021;

Considérant que les conditions imposées dans l'avis favorable de la Commission de Concertation du 8 octobre 2021 sont les suivantes :

(Gabarit, esthétique)

- Réduire l'immeuble de 1 niveau en hauteur, pour la partie basse, et de minimum 1 niveau pour la partie haute, de manière à mieux intégrer le bâtiment dans son contexte, en dépassant le moins possible l'immeuble de référence le plus haut du contexte élargi (Saillant de l'Yser, hors dôme émergeant) de la place Saintelette ;
- Retravailler la façade Sud dans le même esprit que les autres façades et en intégrant, au moins partiellement, les terrasses au volume, éviter le plus possible les porte-à-faux ;
- Diminuer si possible le volume du local technique en toiture, intégrer des locaux de rangement ;
- Placer les escaliers menant au jardin sur le toit du socle à un autre endroit que la limite de la parcelle et, éventuellement, les utiliser pour protéger les différentes terrasses les unes des autres ;

(Interaction avec le domaine public)

- Placer la galerie et le trottoir au même niveau et faire varier la hauteur de la dalle de l'espace commercial en suivant au mieux l'inclinaison de la galerie. Revoir l'organisation et la profondeur du parking en conséquence ;
- Améliorer la convivialité des façades latérales rue des Ateliers et quai des Charbonnages en proposant des entrées principales de commerces, ce qui implique la division du rez-de-chaussée en plusieurs entités commerciales ;
- Rendre plus aérée et conviviale l'entrée des logements et l'accès au local vélo depuis le quai des Charbonnages en s'inspirant davantage des proportions du portique de la salle Amal Amjahid. Proposer une rampe d'accès vers les locaux-vélo, plutôt qu'un escalier ;

(Programme)

- Prévoir un minimum de 30 % d'appartements 2 chambres et 10 % d'appartements 3 chambres pour un projet équilibré qui répond aux besoins d'une large catégorie d'habitants ;

(Mobilité)

- Résoudre la problématique du local vélo dont l'allée est trop étroite pour des râteliers à double étage ;
- Augmenter le nombre d'emplacements vélo de manière à être équivalent au nombre d'habitants ;
- Choisir un modèle d'arceau vélo conforme aux recommandations du vademecum stationnement vélo avec U inversé : opter pour un modèle d'arceau avec double barre horizontale (voir vademecum stationnement vélo point 3.1.1.1) ;
- Prévoir la possibilité de recharge pour plusieurs vélos électriques ;
- Tendre à un ratio de plus de 0.5 emplacements de parking par logement ;
- Prévoir une zone de livraison pour les commerces, en accord avec Bruxelles-Mobilité ;

(Autre)

- Prévoir des toitures végétales permettant d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et utiliser des végétaux indigènes ;
- Rejeter les eaux pluviales dans le canal ;
- En cas d'impossibilité technique liée à la présence d'impétrants au droit de la voirie, placer un tuyau d'attente permettant de mettre en œuvre un rejet vers le canal une fois l'impossibilité technique levée par Elia et installer les volumes prévus pour réutilisation et tamponnage pour les eaux de pluies ;
- Prévoir un drain passif sous le bâtiment sera nécessaire pour minimiser tout effet barrage ;
- Respecter les recommandations de Vivaqua, de la Commission de Sécurité Astrid, d'AccessandGo ;

- Obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et respecter ses conditions

Considérant que le demandeur a introduit d'initiative une demande modifiée le **28/02/2022** ;

Considérant que le demandeur a, d'initiative, introduit des plans modifiés visant à répondre aux conditions émanant de l'avis favorable de la commission de concertation ;

Considérant que la demande modifiée vise à construire un immeuble (rez-de-chaussée + 4 étages et rez-de-chaussée + 13 étages à l'angle, le 13ème étage étant un étage technique et une toiture terrasse) avec 124 unités de logement, du commerce au rez-de-chaussée, des bureaux au 1er étage et un parking souterrain ;

Vu l'avis favorable du Service Incendie et d'Aide Médical Urgente du 23/05/2022 ;

Vu l'avis d'Access and Go du 30 avril 2022 estimant le projet conforme à la réglementation;

Vu l'avis de VIVAQUA du 13/04/2022 ;

Vu l'avis favorable de la Commission de Sécurité ASTRID du 26/04/2022 ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/04/2022 au 26/05/2022 sur le territoire de la commune de Molenbeek et du 23/04/2022 au 22/05/2022 sur le territoire de la Ville de Bruxelles pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - o prescription 7.3 : + de 1.000 m² de commerce dans une zone administrative ;
 - o prescription 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone administrative;
 - o prescription particulière 25.1. : Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - o 3 : Implantation de la construction (façade avant)
 - o 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - o 6 : Toiture d'une construction mitoyenne;
 - o 6 : Toiture (éléments techniques) ;
 - o 11 (zones de recul aménagée en jardinet) ;
- Application de l'article 175/15 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences ;
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences MPP de 30 jours ;
- Application de l'article 176/1 du COBAT : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- Application l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement: permis d'environnement de classe 1B ;

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

- Application de l'article 237 du COBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);
- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), Prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- Application de l'article 175/15 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences ;

- 25) Espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que 23 réclamations ont été introduite pendant la durée de l'enquête auprès de l'administration communal de Molenbeek et 3 réclamations ont été introduites auprès de l'administration communal de la Ville de Bruxelles;

Que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

- Le projet empire la situation d'un des quartiers les plus denses d'Europe (24.908 hab/km²) en 2020 ;
- Le projet déroge au RRU de manière excessive, le projet ne doit pas dépasser le TRUSS ;
- Le rapport plancher/sol de 9,7 est beaucoup trop élevé ;
- Vue sera obstruée par le nouveau bâtiment depuis les rues adjacentes, le projet enferme le quartier ;
- Le projet va détériorer le paysage urbain ;
- Le projet supprime des vues sur le canal et engendre des ombres le matin sur l'espace public et le voisinage ;
- Le projet engendre des pertes d'ensoleillement pour les travailleurs dans les bureaux de la communauté française ;
- Gabarit et densité trop grande du projet (il faut limiter la hauteur à max 21,5m de haut et + de logements grande famille) ;
- Le projet ne répond pas au bon aménagement, ne protège pas la patrimoine immobilier et vert , pas de respect de l'intérieur de ilot ;
- Le projet minéralise à 100% le sol alors qu'on se trouve en zone inondable, ce qui n'est pas acceptable ;
- Projet hétéroclite et incohérent du point de vue de son intégration urbanistique
- Le projet ne répond pas aux besoins du quartier (point de vue urbanisme / environnement / mixité sociale) ;
- Les studios en grand nombre n'apportent pas de plus-value à la commune ;
- Le type de logement n'est pas accessible aux classes moyennes ;
- Il y a peu d'appartements 3 chambres, ce qui rend le projet inadapté au quartier ;
- Le projet est source de gentrification ;
- La nécessité de bureaux est questionnable ;
- Il serait nécessaire de prévoir un espace de formation et d'emploi pour les jeunes au rez et au 1er étage ;
- Impact sur la cohésion sociale : les espaces collectifs seront réservés aux résidents : « ghetto de riches »
- Dans le quartier du canal, les projets immobiliers sont légion mais sont quasiment tous inadaptés aux besoins de la population
- Le projet est, en outre, conçu comme une sorte de tour d'ivoire où le jardin et les espaces communautaires sont destinés aux seuls résidents, soit exactement l'inverse des conditions qui permettent une bonne intégration dans le quartier.
- Le projet risque d'engendrer des embouteillages rue des Ateliers et plus généralement dans les petites rues aux alentours;
- Le site le long du canal est en zone inondable, il y a risque de fragilisation des sols ;

- Le projet est implanté en zone inondable, la bétonisation va augmenter le risque d'inondation, il faudrait étendre le patio aux 2 parties et un prévoir patio plus grand
- Pourquoi obstruer ce qui est ouvert, alors que la crise a indiqué le besoin d'espaces de respiration ? Il faut un parc à la place ;
- Le projet ne favorise pas le canal comme couloir écologique ;
- Risque de faire disparaître les population de moineaux ;
- Il n'y a pas suffisamment de concertation avec les riverains ;
- Le projet réduit l'ensoleillement et la qualité de vie des habitants de l'immeuble ACP Nieuport + étude d'ensoleillement est faussée car s'arrête le 21 juin à 17h ;
- En 2005, les habitants critiquaient déjà la densité de projet « Résidence Chien Vert » qui était 2x moins dense ;
- Inquiétude concernant la sécurité incendie ;
- Inquiétude liée à la présence de câbles haute tension près du nouveau bâtiment (nuisance des champ électriques et électromagnétiques) ;
- Pourquoi obstruer ce qui est ouvert, alors que la crise a indiqué le besoin d'espaces de respiration ?;
- Gabarit détériore le paysage urbain en ZICHEE ;
- La construction de cette tour empirera la situation environnementale (qualité de l'air, disparition des oiseaux) ;
- Zone très polluée et bruyante. Quel impact auront les modifications prévues place Saintelette ?;
- Architecture du bâtiment banale ;
- Ombre portée trop importante sur la place Saintelette qui va être réaménagée ;
- Le projet n'est pas cohérent par rapport aux enjeux actuels (canicule, inondations, covid 19) et au besoin de redonner sa place à la nature (végétalisation, perméabilité du sol) ;
- Risque d'interférence avec chantier de la place Saintelette ;
- Ce type de bâtiment tend plutôt à favoriser le tourisme, dont les infrastructures se développent dans le Pentagone et à proximité.
- Dans cette nouvelle version, l'offre de logements a légèrement évolué en faveur de plus grands logements mais reste déséquilibrée par rapport aux besoins locaux.
- Le caractère abordable n'est pas plus garanti que dans la version précédente.
- Tous les espaces qualifiés de « collectifs » sont réservés « aux résidents et à leurs visiteurs », et aucun des espaces verts / verdunisés du projet ne sera perceptible depuis l'espace public.
- Le parti de fournir une série de services au sein du bâtiment risque de renforcer ce caractère de ghetto, en diminuant les nécessités / occasions d'entrer en contact avec le reste du quartier.
- L'impact du projet en matière de bruit et de pollution atmosphérique diminuerait légèrement suite à la réduction de la capacité du parking. Il reste néanmoins considérable.
- Le récent projet CitizenAir a permis de constater la mauvaise qualité de l'air sur le site. Le contexte défavorable à l'habitat est d'ailleurs implicitement reconnu dans le complément à la note explicative : la ventilation double-flux est présentée comme nécessaire « vu la localisation et le niveau sonore ambiant élevé, compte tenu de la proximité directe au boulevard Léopold II, axe de circulation automobile majeur » et pour diminuer « la pollution de l'air dans les appartements ».

- Un élément nouveau est apparu avec la publication du projet de réaménagement de l'espace public « Saintelette ». Étonnamment, ni l'étude d'incidences ni son complément ne tiennent compte d'un élément important de ce réaménagement: il est prévu de déplacer la voirie qui relie le boulevard Léopold II au quai des Charbonnages pour la faire passer juste devant le bâtiment. Vu le rôle de ces 2 axes, cette voirie risque d'être passablement fréquentée.
- C'est d'ailleurs à cette voirie que servira une partie de la parcelle rétrocédée au domaine public côté Saintelette.
- Le projet « Saintelette » prévoit apparemment aussi d'inverser le sens de circulation rue des Ateliers. Les implications de ce changement n'apparaissent pas dans le rapport d'incidences alors que l'accès du parking se fera sur cet axe.
- De ce fait, la conjonction des incidences des 2 projets est quasiment impossible à appréhender.
- La place Saintelette est un endroit symbolique de croisement entre le canal et un des axes urbains principaux. Elle est bordée de bâtiments dont certains présentent plus d'intérêt que d'autres, mais qui ont au moins une caractéristique commune, une relative homogénéité des gabarits en hauteur. Le bâtiment projeté va rompre cette homogénéité et déséquilibrer la place en présentant une façade bien plus haute que toutes les autres.
- Le bâtiment serait disproportionné dans son contexte, même avec un étage de moins.
- Il n'y a apparemment aucune étude de l'impact de cette construction sur le paysage à moyenne distance, par exemple depuis la petite ceinture, depuis l'axe du canal, depuis le boulevard Léopold II, ni à plus longue distance.
- Par ailleurs, le rapport d'incidences se réfère, pour justifier la dérogation au RRU en matière de hauteur, non seulement au triste précédent de la tour UpSite, mais aussi à un projet contesté contre lequel deux recours (encore pendants) ont été introduits devant le Conseil d'état (projet « Triple Living » en lieu et place d'un bâtiment autrefois occupé par la KBC).
- La diminution de hauteur et le nouveau dessin de la façade sud atténue quelque peu l'impact paysager, mais il reste très important et insuffisamment étudié à moyenne et longue distance.
- C'est d'ailleurs une constante dans l'examen des projets de tours, qui a abouti à des catastrophes esthétiques telles que la tour UpSite ou, dans un autre quartier, la tour « The One ».
- Un cadre cohérent et réfléchi pour les perspectives paysagères manque cruellement à Bruxelles, ce qui se traduit par un skyline largement hétéroclite et incohérent.
- Il y a dans le dossier du rapport d'incidences une étude des ombres portées par le projet à différents moments, mais il n'y a pas de représentation des ombres en situation existante. Il est donc impossible de pouvoir juger correctement de l'impact que le bâtiment va avoir. L'estimation de l'impact différentiel est pourtant la principale raison d'être d'un rapport d'incidences.
- Mais même sans pouvoir comparer, il est évident que le bâtiment envisagé va projeter son ombre une bonne partie du temps sur la place Saintelette, et, à certains moments de l'année, même bien au-delà. D'ailleurs le chapitre du RIE sur l'ombrage n'a pas été révisé dans la nouvelle demande.
- Une demande de permis d'urbanisme a été introduite (séparément) pour un panneau publicitaire de 36 m², dont on peut supposer qu'il serait implanté sur le site pendant le chantier, accentuant encore les nuisances visuelles pour le voisinage.

Motivation sur le projet modifié :

(Réduire l'immeuble de 1 niveau en hauteur, pour la partie basse, et de minimum 1 niveau pour la partie haute,...)

Considérant que la hauteur de l'immeuble a été réduite par la suppression de un niveau pour la partie basse, et de un niveau pour la partie haute ;

Considérant que le projet déroge toujours aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU en ce que la hauteur maximale du bâtiment dépasse très largement de plus de 3 mètres le bâtiment directement voisin (salle Amal Amjahid) ;

Considérant que l'immeuble dépasse de manière importante également les autres bâtiments situés dans l'environnement direct, c'est-à-dire, en face, rue des Ateliers et place Saintelette (fédération Wallonie-Bruxelles) et de l'autre côté du canal, boulevard du Neuvième de Ligne;

Considérant que la combinaison d'un bâtiment sur socle avec un patio et une tour, s'inscrit dans le double contexte du front urbain, le long du canal et de la place Saintelette;

Considérant que le long du Quai des Charbonnages, la partie haute du projet (la tour) présente un retrait suffisant par rapport à l'immeuble voisin mitoyen, permettant une bonne transition de gabarit entre la tour et celui-ci;

Considérant qu'en ce qui concerne la hauteur du bâtiment côté Saintelette, le choix de s'intégrer à un environnement plus élargi se justifie par la volonté de s'intégrer aux bâtiments plus élevés autour du pivot métropolitain de la place Saintelette; que la hauteur de construction plus élevée place Saintelette se justifie donc d'un point de vue urbanistique par la taille et l'image métropolitaine de Saintelette, qui est complétée par ce projet; que la hauteur du bâtiment est, également, quelque peu atténuée par le recul de l'empreinte au sol du bâtiment par rapport à la zone de construction maximale;

Que la partie haute de l'immeuble dépasse de peu l'immeuble de référence le plus haut du contexte élargi de la place Saintelette (Saillant de l'Yser, square Saintelette n°3), hors dôme émergeant ;

Que la structure de la toiture terrasse dépasse le saillant de l'Yser, hors dôme émergeant, mais qu'il s'agit d'un volume de couronnement, moins matériel que le reste de la façade ;

Que l'immeuble ne dépasse pas la hauteur maximale de l'immeuble de la KBC situé avenue du port n°2 ;

Que la partie basse est désormais de hauteur similaire à l'immeuble voisin de gauche contre lequel le projet s'implante (salle Amal Amjahid) ;

Que la réduction du socle d'un étage permet également de rendre le patio entre le 1^{er} et le 4^{ème} étage moins haut et donc moins enclavé ; Que cela participe à améliorer le confort et la luminosité des logements et de rendre plus agréable l'espace intérieur central ;

Qu'il résulte de la diminution de gabarit apportée, que le projet s'intègre bien dans le contexte global de la place Saintelette ;

Que des élévations du contexte élargi ont été fournies de même que des photomontages permettant d'évaluer l'impact de l'immeuble depuis différentes perspectives ;

Que l'immeuble est correctement intégré dans les perspectives depuis le canal et les rues environnantes ;

Considérant que la condition de réduire l'immeuble de 1 niveau en hauteur, pour la partie basse, et de minimum 1 niveau pour la partie haute est respectée ;

Considérant de ce qui précède que les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU sont acceptables ;

(Retravailler la façade Sud dans le même esprit que les autres façades,...)

Considérant que la façade sud a été retravaillée ; Que les portes à faux sont maintenues mais que cette nouvelle façade est beaucoup plus en harmonie avec les autres façades ;

(Diminuer si possible le volume du local technique en toiture, intégrer des locaux de rangement)

Considérant que le local technique en toiture n'a pas été réduit en volume ;

Que le demandeur justifie cela par le fait que « il n'a cependant pas été possible de réduire la taille du local technique, en raison des caractéristiques des installations dont l'ampleur n'a pas pu être diminuée, ceci en dépit d'une réduction du gabarit de l'immeuble » ;

Que la condition telle que formulée n'est pas contraignante ;

Que les arguments avancés par le demandeur dans sa demande sont acceptables ;

Qu'en outre, le local technique est en retrait et est donc très peu visible de l'espace public aux alentours ;

Qu'en revanche, le second volet de la condition a été respecté puisque des espaces non exploités dans le volume en toiture ont été affectés à deux locaux de rangement pour les accessoires de terrasse ;

(Placer les escaliers menant au jardin sur le toit du socle à un autre endroit que la limite de la parcelle et, éventuellement, les utiliser pour protéger les différentes terrasses les unes des autres)

Considérant que les escaliers menant au jardin sur le toit du socle ont été déplacés en retrait des limites de la parcelle ;

Que ces escaliers sont désormais très peu visibles de l'espace public ;

Que les terrasses sur le toit du socle sont suffisamment distantes entre elles pour permettre une certaine intimité aux occupants ;

(Placer la galerie et le trottoir au même niveau et faire varier la hauteur de la dalle de l'espace commercial en suivant au mieux l'inclinaison de la galerie. Revoir l'organisation et la profondeur du parking en conséquence)

Considérant que la galerie et la dalle n'ont pas été placées au même niveau ;

Que cependant, les fenêtres sont de toutes hauteurs et les entrées sont de plain-pieds avec la galerie, ce qui facilite l'accès, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;

Que des coupes ont été réalisées en de nombreux axes le long de la galerie ;

Que ces coupes illustrent que les différences de hauteur entre la galerie et le trottoir ne sont pas de nature à créer une rupture trop importante entre ces deux passages ; Qu'une certaine fluidité de l'espace public est garantie ;

Que le maintien de la galerie plus haute que le trottoir n'a donc pas nécessité de revoir la hauteur des dalles et la profondeur du parking ;

(Améliorer la convivialité des façades latérales rue des Ateliers et quai des Charbonnages en proposant des entrées principales de commerces, ce qui implique la division du rez-de-chaussée en plusieurs entités commerciales)

Considérant que cette condition a été satisfaite puisque de nouvelles entrées ont été aménagées, l'une côté rue des Ateliers et l'autre côté quai des Charbonnages ;

Qu'en outre, les espaces commerciaux ont été réaménagés, le nombre total d'unités de commerce passant ainsi à trois, tout en préservant des espaces suffisants pour permettre une bonne exploitation de ces espaces ;

(Rendre plus aérée et conviviale l'entrée des logements et l'accès au local vélo depuis le quai des Charbonnages en s'inspirant davantage des proportions du portique de la salle Amal Amjahid, proposer une rampe d'accès vers les locaux-vélo, plutôt qu'un escalier)

Considérant qu'il est prévu dans le projet modifié de créer une ouverture sous forme d'arche déjà présente à cet endroit ;

Que de cette manière les entrées de ces deux bâtiments sont harmonisées et le flux piétons est continu entre la galerie du projet et le patio d'entrée de la salle voisine ;

Qu'en ce qui concerne la rampe d'accès au local vélo, celle-ci n'est pas proposée ;

Que le demandeur évoque l'impossibilité d'aménager une rampe « toute largeur » ;

Que cette difficulté d'aménager une rampe est liée à la typologie de cet accès vélo, de l'entrée et du parking en sous-sol ;

Que la solution proposée est d'aménager une goulotte à vélo ;

Qu'une axonométrie précise de cet accès vélo a été fournie et permet de juger que cet accès est correctement dimensionnée et permet de monter et de descendre aisément les deux-roues ;

(Prévoir un minimum de 30 % d'appartements 2 chambres et 10 % d'appartements 3 chambres pour un projet équilibré qui répond aux besoins d'une large catégorie d'habitants)

Considérant qu'en conséquence des conditions imposées, le nombre de logements passe de 149 à 124 unités dont 39 studios (31%), 35 appartements d'une chambre (28,2%), 37 appartements de 2 chambres (29,84%) et 13 appartements de 3 chambres (10,48%) ;

Considérant que le projet prévoit désormais une meilleure mixité de logement plus en adéquation avec les différents types de composition des ménages bruxellois ;

Considérant que les logements présentent globalement de bonnes qualités d'habitabilité ;

Considérant que cette condition est respectée ;

(Résoudre la problématique du local vélo dont l'allée est trop étroite pour des râteliers à double étage)

(Augmenter le nombre d'emplacements vélo de manière à être équivalent au nombre d'habitants)

(Choisir un modèle d'arceau vélo conforme aux recommandations du vademecum stationnement vélo avec U inversé : opter pour un modèle d'arceau avec double barre horizontale (voir vademecum stationnement vélo point 3.1.1.1))

(Prévoir la possibilité de recharge pour plusieurs vélos électriques)

Considérant que conditions ces conditions relatives aux emplacements vélos, tenant compte de la réduction de la taille du projet et en appliquant la même grille de calcul permettant de disposer d'une projection du nombre d'habitants attendus, soit 272 personnes, le déficit à combler en termes d'emplacements de vélos était de 59 unités ;

Que ces unités ont été prévues dans les espaces laissés libres par les emplacements pour voitures qui ont pu être supprimés ; Que le nombre d'emplacements finalement aménagés est de 274 unités, ceci comprenant des emplacements pour vélos-cargos ;

Qu'est également prévu l'élargissement de l'allée des râteliers et le placement d'arceaux conformes au vade-mecum de Bruxelles Environnement, ainsi que des possibilités de recharge pour vélos électriques ;

(Tendre à un ratio de plus de 0.5 emplacements de parking par logement)

Considérant que 66 emplacements sont prévus ; Que le ratio de 0.5 emplacements par logement est donc atteint ;

Que sur les 66 emplacements de stationnement, 63 seront dédiés aux 124 logements (ceci comprenant 59 emplacements voitures (dont 2 partagées, avec 3 places PMR) et 4 emplacements motos ;

Qu'une place de livraison pour les commerces est également prévue ainsi que 2 emplacements moto pour les bureaux ;

Que le nombre d'emplacements prévus est suffisant étant donné la très bonne accessibilité du site ;

Qu'un ratio inférieur à ce qu'impose le RRU est acceptable pour les raisons qui précèdent ;

Que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU est acceptable pour les raisons et conditions qui précèdent ;

(Prévoir une zone de livraison pour les commerces, en accord avec Bruxelles-Mobilité)

Considérant qu'une aire de livraison hors voirie accessible aux camionnettes et dont la hauteur libre est de minimum 2,60 m est prévue au sous-sol conformément à ce qui est exigé à l'article 18 du Titre VIII du RRU ;

Que cet accès étant intégré au volume de l'immeuble, l'avis de Bruxelles-Mobilité n'est donc pas requis ;

(Prévoir des toitures végétales permettant d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et utiliser des végétaux indigènes)

Considérant que la totalité de la parcelle est imperméabilisée ;

Que toutefois, l'ensemble des toitures plates sont soit aménagées en terrasse et accès soit en toitures végétales ;

Qu'il s'agit du patio du 1^{er} étage, de la toiture plate au 5^{ème} étage, de la toiture plate au 13^{ème} étage ;

Que sur une surface totale de parcelle de 1632m², sont prévus 827m² de toiture extensive (substrat entre 5 et 10cm) et 125m² de toiture semi-intensive (substrat d'épaisseur supérieure à 20cm) ;

Qu'une note paysagère a été joint à la demande ;

Que cette note permet de conclure à une bonne intégration de la biodiversité sur le site ;

(Rejeter les eaux pluviales dans le canal)

(En cas d'impossibilité technique liée à la présence d'impétrants au droit de la voirie, placer un tuyau d'attente permettant de mettre en œuvre un rejet vers le canal une fois l'impossibilité technique levée par Elia et installer les volumes prévus pour réutilisation et tamponnage pour les eaux de pluies)

Attendu que le demandeur précise dans la note explicative que « seules des fouilles en coordination avec Elia et les auteurs de projet du réaménagement de la place pourront confirmer la faisabilité du rejet des eaux pluviales dans le canal »

Que malgré cela, le demandeur propose une solution technique allant en ce sens ; Qu'une coupe technique montre les impétrants et le tuyau de rejet vers le canal ;

Qu'il convient également de rappeler que le projet permet de gérer, sur la parcelle, les eaux pluviales, conformément aux exigences réglementaires applicables en la matière ;

(Prévoir un drain passif sous le bâtiment sera nécessaire pour minimiser tout effet barrage)

Considérant que le demandeur justifie dans sa note que cet exigence n'est pas possible pour des raisons de stabilité ;

Considérant que l'étude hydrologique n'a pas encore apporté de conclusion ;

Que tant que cette étude n'est pas finalisée et ne démontre que le drain n'est pas indispensable, l'imposition d'en prévoir un est maintenue ;

Considérant de ce qui précède que le projet modifiés répond aux conditions formulées par l'avis favorable de la Commission de Concertation du 8 octobre 2021 ;

xxx

Considérant que le projet modifié reste conforme aux prescriptions du PRAS en zone administrative ;

Considérant que le projet modifié propose un programme de 16312.99m² hors-sol (au lieu de 17.116m² pour la version initiale), pour un site de 2.093,8m², ce qui correspond à un P/S de 7,79 sur l'ensemble de la parcelle et à un P/S de 9,99 si on tient compte seulement de l'empreinte du bâtiment ;

Considérant que l'empreinte du bâtiment (1632m²) occupe moins de surface que ne le permet la zone de construction; qu'une partie de la parcelle est dédiée au domaine public; que le bâtiment est en recul par rapport aux limites existantes de la parcelle, ce qui élargit le domaine public et ouvre les perspectives depuis l'espace public; que ce choix d'implantation est positif; que le recul du côté de la rue des Ateliers permet de poursuivre le tracé de l'ancienne Senne et de garder partiellement ouverte la perspective depuis la rue A. Lavallée;

Considérant que le fait de dédier une partie de la parcelle au domaine public permettra une plus grande liberté d'aménagement futur de l'espace public et de ses voiries piétonnes, cyclables et pour véhicules motorisés ;

Considérant que ces retraits proposés par rapport aux limites de la parcelle engendrent une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU qui impose que la façade soit placée à l'alignement ou au front de bâtisse;

Considérant que cette dérogation est justifiée pour les raisons qui précèdent;

Considérant que les zones non construites, du fait des reculs proposés par rapport aux limites de la parcelle, sont considérées à la lecture de l'article 11 du Titre I du RRU comme des zones de recul; que selon cet article « les zones de recul sont aménagées en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble »; que dans ce projet, il est question de restituer ces zones à l'espace public; qu'il serait incohérent d'aménager ces zones en jardin privatif; que ces espaces feront partie intégrante du réaménagement de la place;

Considérant que la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU est justifiée;

Considérant que la notion d'intérieur d'îlot est définie par le PRAS en tant qu'*espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme* ;

Que le projet est conforme à l'article 4 du Titre I du règlement régional ou communal d'urbanisme en ce qu'il s'agit d'un immeuble d'angle; que dès lors, la règle de ne pas dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle n'est pas d'application; que le bâtiment directement voisin est entièrement bâti et qu'il n'y a donc pas de dépassement de profondeur par rapport à celui-ci;

Que la parcelle en comporte donc pas d'intérieur d'îlot au sens du PRAS ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme visant à réaménager les Place et Square Saintelette et la Place de l'Yser a été introduit auprès d'Urban le 25/02/2022 ;

Que cette demande de permis d'urbanisme est en cour d'instruction ;

Qu'à ce stade, rien ne permet de craindre que ces deux projets soient en contradiction ;

Qu'au contraire, la partie de parcelle que le demandeur propose d'attribuer à l'espace public permet plus de souplesse en ce qui concerne le réaménagement de l'espace public ;

Que si la modification du sens de circulation de la rue des Ateliers ne devrait pas avoir d'impact significatif sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

Que de même, la modification du tracé des voiries ne devraient pas avoir d'impact significatif sur le projet ;

Xxx

Considérant qu'en matière de patrimoine, la zone du projet est comprise dans la zone de protection des anciennes Halles des producteurs sises boulevard de Dixmude, 6;

Considérant que le projet modifie les perspectives depuis et vers le bien classé;

Considérant qu'à échelle de piéton, depuis la place Saintelette, tout projet, même beaucoup plus bas, modifierait les perspectives vers le bien classé de manière similaire du point de vues des piétons;

Considérant que la distance par rapport au bâtiment classé est suffisante pour atténuer l'impact de la hauteur du bâtiment et tout effet de rupture par rapport au bâtiment classé; que le projet, par son expression architecturale et son gabarit, s'intègre dans un contexte plus large justifié par sa position stratégique;

Considérant qu'en matière d'énergie, les techniques de construction proposées visent à répondre aux besoins énergétiques et aux ambitions de durabilité; que le projet répond aux normes énergétiques de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que les toitures plates, le toit végétalisé et l'utilisation de matériaux isolants de couleur claire évitent de contribuer à l'effet d'îlot de chaleur urbain;

Considérant que, le soir, le bâtiment sera éclairé et que le long du quai un éclairage sera présent pour garantir la sécurité;

Considérant que les incidences en matière de vent sont considérées comme neutres dans le rapport d'incidence;

Considérant qu'en dehors de la phase de construction, le projet causera peu de nuisances sonores ou vibratoires; que l'impact du bruit (existant) du boulevard Léopold II sera atténué par l'utilisation de matériaux de construction isolants ;

Conclusion:

Considérant que le bâtiment est implanté de manière judicieuse et que le projet proposé affirme le caractère métropolitain de la place Saintelette;

Considérant que le projet supprime un chancre urbain et participe à la revitalisation d'un contexte urbain en pleine mutation;

Considérant que le projet s'intègre dans le cadre urbain environnant ainsi que dans le cadre urbain élargit ;

Considérant que la demande propose une architecture élaborée, qualitative et durable;

Considérant que le projet est conforme au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE des représentants de la Direction de l'Urbanisme (Urban), de la Direction du Patrimoine Culturel (Urban), de Bruxelles Environnement

AVIS MINORITAIRE de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean :

Considérant que le projet modifié propose un programme de 13.646m² hors-sol (erreur de surface dans le formulaire de demande de permis, cadre VII) pour une parcelle de 2.092m², ce qui correspond à un P/S de 6,5; que la cession d'une partie de cette parcelle au domaine public porte la densité à 8,3 (13.646m² / 1.632m²);

Considérant que la densité proposée dépasse largement la densité des parcelles environnantes (le hall des sports Amal Amjahid est de 3.0 – bâtiment Lavallée : 5.5 - Fédération Wallonie Bruxelles : ça. 5.9); que les demandeurs invoquent l'emplacement spécifique de la parcelle pour justifier cette densité;

Considérant que le quartier est caractérisé par une combinaison de grands immeubles de bureaux, de petits immeubles résidentiels le long de la rue et de bâtiments industriels en intérieur d'îlot; que le quartier est déjà très densément construit; que le projet entraîne une densification supplémentaire de ce quartier, risquant ainsi d'aggraver les problèmes existants en ce qui concerne l'habitabilité, la mobilité, le stationnement, le manque d'espaces verts, le manque de lumière, les effets d'îlot de chaleur et la qualité de l'air; qu'une densification supplémentaire du quartier est donc inadaptée;

Gabarit:

Considérant que la demande propose un projet de 3 façades avant, dont une le long du quai des Charbonnages, une à la place Saintelette et une le long de la rue des Ateliers;

Considérant que le long de la place Saintelette, le projet prévoit une construction de R+12+T, d'une hauteur de 46,20m; que la hauteur dépasse largement la hauteur des bâtiments voisins (R+6+T) ainsi que la hauteur des bâtiments de référence sur la place et le long du quai, dont le Saillant d'Yser (R+10+T / 43,90m) et les futures tours le long de l'avenue du Port – ancienne KBC (R+12 / 41,1m) qui sont les plus hautes; que la hauteur du projet déroge dès lors aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU;

Considérant qu'aucun PPAS ou lotissement n'est applicable au site pour justifier cette hauteur;

Considérant que le demandeur justifie la dérogation en hauteur sur base de la composition urbaine de l'ensemble formé par le périmètre de la zone du canal ainsi que l'ambition d'atteindre l'objet de la mixité verticale des fonctions de logement et de bureau prônée par la zone administrative, telle que revue par le P.R.A.S. démographique en 2013;

Considérant que seulement 9 % ($418m^2+1.044m^2/16.313m^2$) de la surface plancher hors-sol du projet est consacrée à d'autres affectations que le logement (bureaux + commerces), et que la mixité est dès lors très limitée;

Considérant que le projet atteint une hauteur dépassant de plus de 17m les bâtiments voisins (qui sont déjà les plus hauts du quartier de ce côté du canal); que, comme le montrent déjà les immeubles de bureaux de la Communauté Française, l'implantation d'un projet de grande échelle et de forte densité dans un quartier de petite échelle a un impact négatif sur la cohésion urbanistique, la qualité de vie et l'habitabilité de ces rues, en ce qui concerne l'ensoleillement, la circulation, l'échelle humaine;

Considérant que la rue Courtois et le côté sud de la rue Adolphe Lavallée sont des rues à majorité résidentielle avec des logements de petit gabarit; que le projet ne tient pas du tout compte de cette échelle du cadre urbain environnant;

Considérant que la rue des Ateliers se caractérise, du côté de la place Saintelette, par une forte concentration de divers organismes d'intérêt public et social, dont entre autres le Foyer, Jes, le Musée de la Migration, le Centre d'Entreprises de Molenbeek, le hall des sports Amal Amjahid; que la rue est donc un axe significatif de la vie sociale, économique et culturelle de Molenbeek; que la hauteur du projet impacte fortement la perspective depuis la rue des Ateliers vers la place Saintelette, ce qui risque de nuire à la qualité de vie dans cette rue;

Considérant que le dépassement de la hauteur maximale des bâtiments de la place Saintelette nuit à la cohérence globale de la place;

Considérant que la hauteur de la façade avant de la partie basse dépasse de 98cm la hauteur du hall des sports, du côté Quai des Charbonnages ainsi que du côté rue des Ateliers, ce qui conduit à un dépassement du profil mitoyen le plus haut, dérogeant aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU;

Considérant que la hauteur de R+4 mène à un patio central de 4 niveaux; qu'une partie du patio est surplombée par la partie haute du projet, ce qui diminue la qualité de celui-ci; que la coupe BB démontre l'impact de sa hauteur, qui en combinaison avec la tour en surplomb donne lieu à un intérieur d'îlot très fermé et exigü;

Considérant que le raccord au rez-de-chaussée avec le hall des sports le long du quai des Charbonnages a été élaboré de manière plutôt incohérente; que l'entrée et les fonctions qui se trouvent derrière une grille ne contribuent pas à l'animation de la rue; que le projet doit donc être revu conformément à la recommandation du bMa; qu'une relation plus ouverte et utilisable avec le patio peut éventuellement contribuer à l'animation de cette entrée;

Programme:

Considérant que le projet prévoit un programme de 124 logements, une surface de commerce de 1.044m² (3 commerces), une superficie de bureaux de 418m², 66 emplacements voiture, 3 emplacements moto et 274 emplacements vélo;

Considérant que la création de surfaces destinées aux activités économiques est indispensable pour assurer l'activité urbaine du quartier et un potentiel d'emplois suffisant dans la commune; que la partie bureaux ne correspond qu'à 2,6% de la superficie hors-sol du projet; que la mixité du projet est donc très limitée et qu'il s'agit essentiellement d'un immeuble d'habitation avec des locaux commerciaux au rez-de-chaussée; que malgré sa situation et son accessibilité, le projet ne répond pas à la nécessité de mixité; qu'au minimum la totalité du 1er étage devrait être utilisée comme activité économique ou équipements d'intérêt collectif afin de répondre suffisamment à la nécessité d'un projet mixte;

Considérant qu'aucun équipement d'intérêt collectif n'est prévu dans le projet; que l'impact du nombre élevé de logements sur les équipements collectifs existants n'est pas compensé par le projet lui-même;

Considérant que le programme résidentiel de 124 logements se compose de 39 studios, 35 appartements 1-chambre, 37 appartements 2-chambres et 13 appartements 3-chambres;

Considérant que le projet vise donc principalement les petits logements (60%) et offre peu de possibilités pour les familles; que la mixité proposée ne répond pas aux besoins de la commune de prévoir des logements qualitatifs pour des familles; qu'en général, les petits logements engendrent une forte rotation des résidents et peu de cohésion sociale durable; que, compte tenu de la tendance croissante au travail à domicile, le nombre proposé d'appartements avec une pièce supplémentaire est insuffisant; que le projet propose 29% d'appartements 2-chambres, ce qui est positif mais qu'il ne propose que 10% d'appartements 3-chambres, alors que pour un projet équilibré qui répond aux besoins de la commune, 20% d'appartements 3-chambres sont indispensables; que le projet ne propose aucun logement de plus de 3 chambres alors que la demande pour des logements grandes familles est très importante dans le quartier;

Considérant qu'au niveau +1, 6 des 10 logements disposent d'une terrasse; que ces terrasses sont situées au rez-de-chaussée du patio, ce qui ne permet pas d'y jouir d'une grande intimité;

Considérant que, pour les étages +2 et +3, aucun logement ne dispose d'une terrasse;

Considérant qu'à l'étage +4, seuls 2 des 15 logements ont accès à une terrasse implantée sur la toiture de la partie basse du bâtiment;

Considérant qu'à l'étage +5, les 2 logements 3-chambres ont accès à une terrasse implantée sur la toiture de la partie basse du bâtiment;

Considérant que pour les étages situés entre le +6 et le +12, seuls 4 des 11 logements disposent d'une terrasse; que ces terrasses sont toutes des balcons en surplomb, portant atteinte à l'aspect de la façade sud et offrant peu d'intimité et de protection contre le vent;

Considérant que la crise sanitaire a montré que des terrasses offrent une valeur ajoutée quasi indispensable aux logements, ce qui sera également confirmé par la législation future du RRU; que seuls 38 des 124 logements (30 %) disposent d'une terrasse; que la proposition est donc insuffisante en ce qui concerne la qualité résidentielle;

Considérant qu'une terrasse collective est prévue au dernier étage mais que le volume construit au centre de cette terrasse est destiné exclusivement aux techniques et ne permet pas d'offrir des espaces annexes et/ou conviviaux intérieurs nécessaires au bon fonctionnement de cette terrasse;

Considérant que l'aménagement des espaces de séjour de nombreux appartements 2 et 3-chambres du projet n'est pas qualitatif car la surface prévue pour la zone cuisine est trop petite, mal définie et ne permet pas d'accueillir cette fonction de manière fluide et confortable par rapport aux fonctions salon et salle à manger;

Mobilité:

Considérant que le projet prévoit moins de 0,48 emplacements voiture par logement; que, compte tenu des problèmes de stationnement existants dans le quartier, ainsi que de l'arrivée, entre autres, du nouveau Musée Kanai, une pression supplémentaire en matière de stationnement sur le domaine public n'est pas acceptable,

Architecture:

Considérant que la demande propose une architecture élaborée, qualitative et durable; que la façade sud a été revue et qu'elle présente les mêmes détails qualitatifs que les 3 autres façades, ce qui est positif; que l'impact du volume R+12+T prévu sur l'angle est cependant très important, il écrase la place Saintelette et plonge celle-ci dans l'ombre une grande partie de la journée;

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

AVIS DEFAVORABLE de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean sur le projet.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas Pauwels Digitally signed by
(Signature) Nicolas Pauwels
(Signature)

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE