

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par la SA IMMO DE WAELE , propriétaire.
Objet de la demande	Démolir tous les bâtiments existant sur le site et construire 3 immeubles de 374 m ² d'activités productives et 53 logements sis rue de la Bougie, rue de la Rosée et en intérieur d'lot.
Adresse	Rue de la Bougie, n°23-29
PRAS	Zone de forte mixité + ZICHEE
PPAS	/
Réf. Communale	51890
Réf. URBAN	01/PFD/1763119

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

Considérant que 7 courriels ont été adressés à la commune dont 5 réclamations et 3 demandes à être entendu ;

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Le demandeur et les architectes ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus

Mme S.

Comment vont-ils repartir ces appartements ;

Les jeunes qui sont dans le parc y ont une vie sociale.

Quelles sont les équipements productifs ?

Le centre du bâtiment en intérieur d'îlot est un espace vert, va-t-il être accessible ou fermé au public ?

L'espace du centre sera un espace vert mais dans le passé c'était un espace pollué (plomb, ferrailles...) , qu'en est-il de la dépollution ?

Comment accéder à cet espace vert, la promenade verte, le PAD-> qui se trouve sur différents terrains

Est-ce que cela va être du logement social ? Peut-on louer ces appartements ?

La question de saturation et de la sur-densification de la population. Parking ? Par ailleurs il n'y a pas beaucoup de crèches, vie de quartier, parking....

CRU

Sur-densification ?

Intérieur d'îlot non accessible à la population.

Qu'en est-il du lien avec les projets sociaux, le monde associatif, ...?

Y aura-t-il des logements sociaux ?

Que vont devenir les Associations de quartier ?

Quelle va être la cohésion et mixité sociale ?

Les autres projets dans ce quartier qui sont similaires ne fonctionnent pas point de vue de la mixité actuellement.

Que prévoit le projet pour cela ?

IEB notes : annexe 1

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité et en ZICHEE au PRAS;

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

Considérant que le bien se situe dans le futur PAD Hevaert dont l'EP a eu lieu du 3/10/2019 au 2/12/2019 ; que tout projet contraire à ce plan peut être défavorable ;

Considérant que la demande vise à démolir tous les bâtiments existant sur le site et construire 3 immeubles de 374 m² d'activités productives et 53 logements sis rue de la Bougie, rue de la Rosée et en intérieur d'îlot;

Qu'elle a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/03/2021 au 16/04/2021 et a donné lieu à 7 courriels dont 5 réclamations et 3 demandes à être entendu lors de l'enquête publique; que les réclamations portent notamment sur des erreurs concernant la hauteur réelle du mur mitoyen au niveau du n°31 rue de la Bougie, la rehausse de ce mur créant de l'ombre sur les terrasses et logements existant, la création de serres et l'aménagement de terrasses sur le toit créant des vis-à-vis trop important, le questionnement sur quelles activités productives seront présentes sur le site ;

Considérant que le projet a été mis à l'enquête publique pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- Application de l'article 175/15-175/21 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences au vu de l'Annexe B ;
- 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 :
 - 3 : implantation d'une construction mitoyenne § 1 alignement § 2 mitoyenneté ;
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - 6 : Toiture d'une construction mitoyenne ;
 - 10 : Eléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels) ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6:
 - Art. 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;
- Application de l'article 175/15-175/21 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

- Application de l'article 147 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) : Annexe B :
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques (art.147) ;
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333);

Vu les archives à cette adresse :

n°03437: construire un hangar, 1886

n°17474: agrandissement

Vu la demande de permis 01/PFD/556238 pour démolir un bâtiment à usage d'entrepôt et construire un immeuble de 117 logements avec un parking couvert de 81 places (demande initiale) ; démolir un bâtiment à usage d'entrepôt et construire un immeuble de 100 logements avec un parking couvert de 102 places (demande modifiée), en attente de plans modificatifs depuis le 04/05/2018 ;

Vu l'avis **défavorable** du BMA du 30/10/2020 ; que le BMA demande de respecter les ambitions stratégiques et les prescriptions réglementaires du PAD Heyvaert en cours d'approbation ; que la vision qui émane de cet outil de planification régionale devrait inspirer et imprégner de manière plus substantielle le projet, d'autant plus qu'il est éventuellement destiné à un organisme public régional ;

Vu l'avis **défavorable** de Bruxelles Environnement du 22/03/2021 ;

Vu l'avis de Vivaqua du 24/02/2021;

Vu l'avis de la commission Astrid du 23/02/2021 qui considère qu'il n'est pas nécessaire d'avoir une couverture radioélectrique INDOOR Astrid ;

Vu l'avis **défavorable** du SIAMU du 12/03/2021.;

Vu l'avis Access&Go du 24/03/2021 qui considère que le projet est Conforme aux exigences du RRU à condition que la porte d'accès du bloc E en sous-sol soit inversée afin de garantir l'accès à la poignée à 50 cm d'un angle rentrant et que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Considérant que le bien se situe en catégorie 0 des sols pollués ; que le demandeur s'est engagé à introduire une RES avant la délivrance du permis d'urbanisme ;

Situation urbanistique

Considérant que le contexte urbain existant se caractérise dans la rue de la Bougie par un ensemble d'immeubles industriel côté impair, du fait de la présence de l'ancien lit de la Senne à l'arrière et dans la rue de la Rosée par un terrain vague longeant cet ancien lit et la maison des Arts et Métiers de Bruxelles-ville ;

Considérant que le site de 3.315,36 m² comprend les parcelles du n°23 au 29 rue de la Bougie et rue de la Rosée 5 ainsi que l'intérieur de l'ilot jusqu'à l'ancien lit de la Senne qui deviendra à terme le parc de la Sennette ;

Description du projet

Considérant que le projet consiste en la démolition de tous les bâtiments présents sur le site, la construction d'un bâtiment rue de la rosée (R+3+ étage en retrait) en retrait de la parcelle voisine de 9,81 m (maison des Arts et Métiers) et ainsi que la construction d'un immeuble à front de rue de la Bougie (R+2+ 2 étages en retrait), le long de la mitoyenneté gauche (R+2) ainsi qu'un immeuble à l'arrière (R+3 à 4)

Démolition :

Considérant que le site était occupé à l'origine par la fonderie Lamal (plomb et zinc) ; que ces bâtiments aujourd'hui constitués d'immeubles d'origines et d'époques différentes ont tant un intérêt historique, qu'esthétique et technique dont les bâtiments sis aux 27 et 29 ;

Considérant que le projet implique la destruction d'un ensemble bâti repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, également repris comme « bâti intéressant de type industriel » dans le PAD Heyvaert et pour lequel un avis plus précis a été transmis par la Direction du Patrimoine Culturel (DPC) à l'architecte en charge du projet en date du 17/03/2020 ;

Considérant que les maisons existantes à front de rue sont bien intégrées au bâti industriel et constituent un témoignage authentique de celle-ci;

Considérant que les pistes de solutions amenées par le demandeur ne présentent pas une meilleure intégration dans le cadre bâti ; que celles-ci ne répondent pas à la notion de bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'afin d'éviter la disparition de l'ensemble de ce patrimoine industriel, il convient de mettre en lumière les éléments les plus caractéristiques qui puissent être intégrés à tout nouveau projet d'urbanisme sur le site ; qu'il convient de revoir intégralement la nouvelle construction à rue ; qu'une transformation lourde peut être envisagée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Aménagements extérieurs :

Intérieur d'îlot :

Considérant que l'intérieur d'îlot sera très minéralisé vu l'obligation des passages des pompiers ; que certains appartements n'ont pourtant pas de deuxième voie d'évacuation ; que le projet est fort

dense pour la parcelle ; que l'espace non construit est fort petit pour le nombre d'occupants de la parcelle ; qu'en plus un local vélos couvert en plein air est ajouté dans cet intérieur d'îlot ;

Parc de la Sennette :

Considérant que le PAD Hevaert prévoit un espace vert d'une largeur de 12 m (minimum) qui sera la future connexion verte de la Sennette au niveau du lit de l'ancien bras de la Petite Senne se trouvant dans l'intérieur de l'îlot et devant relier le parc de la Porte de Ninove au parc de la Rosée ;

Que pour la traversée, le PAD impose 6 m entre l'axe de la flèche et la façade de la future construction ;

Considérant que la parcelle est clôturée entre les deux bâtiments le long de la traversée et le long des jardins ; que la clôture prévue à l'entrée de la traversée est placée en retrait de l'alignement ce qui ne confère pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet participe à l'élargissement du profil de futur parc et à son animation via l'implantation de terrasses en surplomb ce qui est appréciable ; que cependant, son traitement majoritairement en dalle gazon (et donc en accès SIAMU) n'est certainement pas idéal pour la création d'un véritable espace vert qui par exemple ne permet pas l'implantation d'arbres ; que le PAD autorise cet espace « pour autant que (...) l'espace qui en résulte constitue un aménagement participant (...) à la qualité paysagère de la traversée » ; que de plus, il est demandé que l'ensemble de l'accessibilité SIAMU du projet soit géré sur la parcelle même du projet ; qu'il conviendrait de ne pas prévoir de traversée publique de l'îlot à l'intérieur du projet, l'entrée du futur parc rue de la Rosée étant suffisamment proche que pour s'en passer ; que cela l'est d'autant plus cette traversée n'est pas inscrite dans le PAD Heyvaert.

Mobilité :

Considérant que l'accès au parking souterrain de 36 voitures est réalisé côté gauche (mitoyenneté de ce bâtiment); que 92 vélos sont prévus en sous-sol et 64 dans la zone de cours et jardins ; Considérant qu'au vu de la zone de cours et jardins réduite en intérieur d'îlot, il convient de placer ces 64 vélos extérieurs dans les bâtiments et de préférence au rez-de-chaussée ; que concernant les livraisons, il est souhaitable d'utiliser le parking en sous-sol et de prévoir des monte-charges afin de limiter les nuisances acoustiques ;

Bâtiment rue de la Bougie

Considérant qu'un nouveau bâtiment est construit à front de rue de la Bougie (R+2+ 2 étages en retrait), et s'étend le long de la mitoyenneté gauche (R+2); qu'à front de rue, il a une profondeur de 14,16 m ;

1. Gabarit et conformité aux prescriptions du RRU et du PAD

Que le bâtiment dépasse en hauteur les bâtiments voisins et déroge ainsi aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ; considérant que le Skyline régulier de la rue est de R+2+toiture en pente ; qu'il convient dès lors de mieux intégrer le bâtiment aux constructions et typologies existantes de la rue en travaillant avec une toiture en pente d'un seul niveau ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Considérant qu'en profondeur le bâtiment s'aligne au voisin de droite sur une largeur de 4,38 m et dépasse ensuite les deux bâtiments voisins ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que le long de la mitoyenneté gauche un bâtiment R+2 est construit sur toute la profondeur (+/- 46 m) ; qu'au niveau des étages, la construction s'appuie sur un mur existant dénué de construction ; qu'un bâtiment en retrait abritant des logements existe et qu'une diminution du mur mitoyen en hauteur permettrait une amélioration de ceux-ci (orientation sud) ; qu'au vues des réclamations, ce mur est au contraire rehaussé ce qui ne s'accorde pas au cadre urbain environnant;

Que de plus ce bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions du futur PAD Hevaert ;

2. Affectation et Aménagements et conformité au PRAS et PAD

Considérant que 375 m² d'activités productives sont prévus pour 5.141 m² de logements ; que la proportion est pauvre pour un site situé en zone de forte mixité au PRAS et en liseré productif suivant le futur PAD Hevaert ainsi que dans le pôle de développement prioritaire de la zone du Canal dont l'un des objectifs principaux est le maintien de l'activité économique et plus particulièrement productive ; qu'en effet moins de 60% de l'emprise au sol est affectée à d'autres activités que le logement ; que l'emprise au sol du projet est de 1.612 m² ; que puisqu'il y a des logements au rez-de-chaussée, minimum 60% de l'emprise au sol de l'immeuble doit contribuer au liseré productif : $1.612 \text{ m}^2 \times 60\% = 967,2 \text{ m}^2$ or le projet dénombre seulement 375 m² de surface d'activités productives, ce qui correspond à 23% ; que de plus, l'espace dédié aux activités productives n'est pas adéquat ; que, le seul local attribué aux activité productives est peu fonctionnel (porte vitrée, livraison, circulation, etc.); que l'espace n'est pas visible en façade depuis l'espace public et la hauteur sous plafond de 2,91 m sur la moitié de la surface est insuffisante ; qu'il convient d'une part de s'aligner aux 60%, d'autre part d'augmenter la visibilité de cet espace et de l'adapter aux besoins inhérents à cette activité ;

Considérant que 22 logements sont aménagés dans l'immeuble répartis en 5 appartements de 1 ch, 16 appartements de 2 chambres, 1 appartements 3 chambres ; que certains de ces logements sont mono-orientés ; que la proportion d'appartement de 3 chambres n'atteint pas 20% tel que recommandé par la commune; que plus spécifiquement les logements du rez-de-chaussée ayant leur chambre à rue avec de grandes baies vitrées ne confèrent pas au bon aménagement des lieux ; que des logements mono-orientés sont aménagés aux étages du bâtiment le long de la mitoyenneté avec des vis-à-vis important avec les 2 bâtiments parallèle à la rue de la Bougie et ne confèrent pas non plus au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les toits sont accessibles et que des serres y sont prévues ; que ces éléments et l'accessibilité au toit doivent être délimités et en retrait des parcelles voisines pour atténuer les vis-à-vis ;

3. Façades

Considérant que l'architecture du bâtiment à rue est un gros bloc horizontal et ne cadre pas à la typologie de ses bâtiments voisins ; qu'il conviendrait d'étudier d'abord le maintien du patrimoine ensuite de retravailler ce bâtiment suivant les typologies parcellaires et avec plus de verticalité ;

Bâtiment en intérieur d'îlot

Considérant qu'un nouveau bâtiment est construit en intérieur d'îlot parallèlement à la rue de la Bougie, en bordure de la future promenade verte de gabarit R+3 à 4 étages, à 16,80 m du bâtiment à rue ;qu'il se réfère aux prescriptions du futur PAD Hevaert ;

1. Gabarit et conformité aux prescriptions du RRU et du PAD

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Que le bâtiment est totalement en intérieur d'îlot, qu'il déroge au RRU pour les articles 4 et 6 du Titre I du RRU et n'est autorisable qu'après adoption du PAD HEVAERT à condition de le respecter vu l'inexistence à ce jour de la traversée; que suivant le PAD Hevaert, le bâtiment le long de la traversée ne répond pas au PAD en ce que dans la première partie de la traversée la hauteur du bâtiment fait 15,99 m et que la traversée a 10m (H5§2) ; que la profondeur des 15 m des bâtiments tel que prescrit par le PAD doit inclure les balcons ce qui n'est à présent pas le cas ;

Que, de plus, la hauteur moyenne ($H_{moy} = A/L$) fait 18,5280 m alors qu'on a droit à max 18 m (H5§1 ; que le demandeur a enlevé la façade latérale du bâtiment de la rue de la Rosée ; que cette façade doit être incluse et que le bâtiment sis rue de la Rosée doit remplir tant les conditions du RRU que du PAD ; Qu'il est également dérogatoire au RRU; qu'il convient de revoir les gabarits de manière conséquente afin d'être conforme au futur PAD ;

2. Affectation et Aménagements et conformité au PRAS et PAD

Considérant que 22 logements sont aménagés dans l'immeuble répartis en 4 appartements de 1 chambre, 12 appartements de 2 chambres, 6 appartements 3 chambres ;

3. Façades

Considérant que ces façades composées briques de parement rouge foncé étagés par des bandeaux en béton et les angles arrondis s'intègrent à l'horizontalité de la future traversée ;

Bâtiment rue de la Rosée

Considérant qu'un nouveau bâtiment est construit en bordure de la promenade verte faisant l'angle avec la rue de la Rosée, de gabarit R+3 +étage en retrait;

1. Gabarit et conformité aux prescriptions du RRU et du PAD

Que le bâtiment déroge au RRU pour les articles 4, 5 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse en hauteur le bâtiment voisin de gauche (en façade et en profil) et en profondeur même si l'on pourrait considérer le bâtiment comme un bâtiment de 3 façades, il dépasse de plus de 3 m le bâtiment de gauche après un recul de 3 m ; qu'il déroge également à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qu'il ne suit pas l'alignement existant ; que toutefois des terrasses sont prévues dans l'alignement et que la situation du projet est dans la modification de l'alignement ; que cette dernière dérogation est acceptable ;

Que ce bâtiment tel que présenté n'est autorisable qu'après adoption du PAD HEVAERT à condition de le respecter vu l'inexistence à ce jour de la traversée; que suivant le PAD Hevaert, le bâtiment le long de la traversée ne répond pas au PAD en ce que dans la première partie de la traversée la hauteur du bâtiment fait 15,99 m et que la traversée a 10m (H5§2) ;

2. Affectation et Aménagements et conformité au PRAS et PAD

Considérant que 9 logements sont aménagés dans l'immeuble répartis en 3 appartements de 1 ch, 3 appartements de 2 ch, 2 appartements 3 chambres et 1 appartement de 4 chambres ; que toutes les baies au rez-de-chaussée des logements donnant sur la traversée sont à +/-1,50 du niveau du sol ; que l'entrée et le local poubelle ont un bardage en métal perforé ; que l'accès au parking souterrain de 36 voitures est réalisé côté gauche (mitoyenneté de ce bâtiment); que 92 vélos sont prévus en sous-sol et 64 dans la zone de cours et jardins pour combler la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU;

3. Façades

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Considérant que ces façades composées de briques de parement rouge foncé étagés par des bandeaux en béton et les angles arrondis s'intègrent à l'horizontalité de la traversée ;

Charges :

Considérant que les logements prévus sur le site sont des logements conventionnés de Citydev ;

Généralités :

Considérant que le projet ne respecte ni le RRU ni le PAD et qu'il convient de s'y conformer en tout point ;

Considérant que les cabanons ascenseurs ne sont pas intégrés dans le volume de toiture et déroge donc à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'en tout point la volumétrie du projet dépasse celle de ses voisins et la représentation des façades en est la démonstration flagrante ; Qu'en outre, la toiture est encombrée d'une série d'éléments qu'il conviendrait de mieux intégrer ;

Considérant que la superficie du terrain est de 3.315,36 m² ;

Que les zones de cours et jardins sont peu perméables et permettent peu l'implantation d'espace vert de qualité vu la nécessité des passages des camions pompiers ; Considérant que le projet est contraire à la prescription générale 0.6 du PRAS sur les qualités paysagères et l'atteinte à l'intérieur d'îlot;

Considérant qu'il convient de prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie ;

Considérant que les logements prévus sur le site sont des logements conventionnés de Citydev ;

Que le PAD prévoit actuellement que : « Les projets de construction d'immeubles de plus de 2000 m² de logement comportent au moins 20% de logements sociaux ou de logements assimilés au logement social ;

Considérant qu'il faudrait de manière générale non exhaustive :

- Se conformer en tout point au PAD Hevaert ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU
- Maintenir la proportion de type de logements à 20% de logements de 3chambres et plus ;
- Revoir l'aménagement des rez-de-chaussée côté rues ;
- Augmenter drastiquement le % d'activité économique sur le site et être conforme au futur PAD HEVAERT ; les rendre plus fonctionnels notamment en augmentant la hauteur sous plafond et en ayant une réflexion sur les livraisons et les sorties de ventilation ;
- Ne pas rehausser les murs mitoyens voisins et même si possible de diminuer leurs hauteurs afin d'améliorer l'intérieur de l'îlot ;
- Intégrer les cabanons ascenseurs dans les volumes de toitures, délimiter les zones accessibles et l'emplacements de serres, terrasses accessibles et les distancer des parcelles mitoyennes ;
- Minimiser (proche de zéro) les logements mono-orientés ;
- Améliorer la qualité perméable et paysagère de l'intérieur de l'îlot et ne pas le rendre accessible au public ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales ;
- Intégrer les locaux vélos du rez-de-chaussée (zone de cours et jardins) dans les bâtiments ;
- Prévoir un passage de 12 m le long de la traversée (6 m à partir de l'axe) ;
- Placer la clôture de la traversée dans l'alignement ;

Considérant qu'il faudrait à minima rue de la Bougie :

- revoir le gabarit, la typologie, l'architecture et la composition de façade des bâtiments rue de la Bougie avec une réflexion sur le patrimoine et l'intégration avec le patrimoine environnant ;
- enlever les étages en retrait et créer une toiture à double pente s'alignant aux bâtiments voisins (un seul niveau) ;
- revoir la composition des façades en travaillant sur la verticalité et sur le principe de parcellaire ;
- augmenter la hauteur du rez-de-chaussée ;
- aménager des logements avec plusieurs orientations et minimiser les vis-à-vis entre logements ;
- améliorer l'agencement des logements en contact direct avec la rue ou les supprimer ;
- le long de la mitoyenneté côté gauche supprimer un étage (R+1) ;

Considérant qu'il faudrait à minima rue de la Rosée :

- réduire la hauteur du bâtiment à 10 m de haut ;
- réduire la profondeur du bâtiment de manière conséquente ;
- éloigner les terrasses des parcelles voisines ;
- placer l'entrée du parking dans l'alignement ;

Considérant qu'il faudrait à minima le long de la traversée :

- que le bâtiment en intérieur d'îlot est fort proche du bâtiment à rue ; qu'il conviendrait également amincir celui-ci et intégrer les terrasses dans la profondeur des 15 m autorisables
- réduire la hauteur du bâtiment afin de se conformer au PAD ;

Considérant que de manière générale, le projet est trop dense, les gabarits imposants et qu'il y a peu d'activités productive alors qu'on se situe en zone de forte mixité et zone du Canal ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, ne tient pas compte du patrimoine existant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

AVIS DEFAVORABLE unanime.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Annexe I : Remarques de l'IEB

IEB tient à souligner que le projet s'implante dans le quartier dit des garages lequel connaît une profonde mutation depuis que la Région planifie de déménager les exportateurs de véhicule d'occasion. Ce quartier présente une centralité physique et économique puissante aux valeurs d'usage multiples : rôle essentiel d'accueil des migrants et des populations peu argentées tout en hébergeant la plaque tournante internationale du commerce de véhicules d'occasion et le marché hebdomadaire des Abattoirs. Suite aux politiques de revitalisation des territoires qui bordent le canal, des pressions immobilières ont commencé à se faire graduellement sentir sur le quartier et font peser un risque de rupture dans l'accès aux ressources du territoire pour leurs habitants et usagers ordinaires : moins de logements abordables et de commerces accessibles, déplacement d'activités pourvoyeuses d'emplois, éloignement des points d'appui associatifs ou communautaires....

Incertitude sur le statut des logements et leur capacité à répondre aux besoins

La présente demande de permis est apparemment réalisée en vue d'un projet public piloté par Ciydev mais cela ne ressort pas clairement de la demande de permis dès lors qu'elle est introduite par Immo Louis De Waele. La note explicative date d'octobre 2020 dit en effet qu'il s'agit d'un opérateur public pour du logement conventionné. Le statut des 53 logements prévus n'apparaît pas clairement à la lecture du dossier qui parle de logements acquisitifs et locatifs sans préciser la parité de chaque type de logements. Il eut été utile que le dossier mis à l'enquête précise cet aspect des choses.

Si le présent projet semble nettement plus raisonnable en terme de densité et de gabarits que le projet présenté il y a quelques années par le précédent propriétaire et qu'IEB accueille favorablement la volonté des pouvoirs publics de créer un certain nombre de logements dans le quartier, nous regrettons que ces logements soient apparemment essentiellement acquisitifs et l'absence de garanties de création de logements accessibles aux populations plus précarisées présentes dans le quartier et en Région bruxelloise en général. Les logements acquisitifs ne sont pas ou peu accessibles aux populations précarisées dès lors que celles-ci n'ont pas accès aux capacités d'emprunt. Rappelons que plus de 30 % des ménages bruxellois sont en-dessous du seuil de pauvreté et la moitié dans les conditions d'accès au logement social et que la crise sanitaire et sociale que nous connaissons actuellement ne va pas améliorer les choses.

Une très grande majorité des habitants du quartier sont des locataires : 79,01% des logements dans les secteurs statistiques concernés sont des logements mises en location¹. Les locataires sont donc au prise avec un risque d'augmentation de loyers à moins d'habiter dans des logements sociaux qui sont quasi inexistant dans le quartier (2%) ce qui rend la garantie de préserver du logement accessible dans le quartier Heyvaert d'autant plus primordiale.

¹ Source : Monitoring des Quartiers, SPF Economie - Statistics Belgium - ESE 2001

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

IEB a déjà à maintes reprises fait remarquer que la large majorité des logements créés ces 10 dernières années à Cureghem à l'initiative des pouvoirs publics étaient des logements acquisitifs construits par Citydev. Il s'agit notamment :

- des 119 appartements acquisitifs Quai des Matériaux
- des 69 logements acquisitifs et 60 logements locatifs moyens rue du Compas ;
- des 43 logements acquisitifs rue du Bateau

D'autres projets privés sont également en cours, notamment le projet de YP Invest rue du Compas.

Le risque est bien réel que les effets d'annonce liés aux CRU/PAD sur la revitalisation du quartier, la création d'un parc linéaire combiné aux nombreux projets publics/privés repris dans les diagnostics de ces outils tirent les prix du foncier vers le haut avec comme conséquence que certains locataires actuels aient du mal à rester dans le quartier. Ce risque de gentrification est d'ailleurs reconnu dans le projet d'arrêté adoptant le PAD Heyvaert.

A cette fin, le projet de PAD prévoit que pour les projets privés de logements de plus de 2000 m², le promoteur doit prévoir au moins 20 % de logements à finalité sociale. Le présent projet, qu'il soit public ou privé, devrait donc au minimum intégrer 20 % de logements sociaux.

Enfin, le projet prévoit seulement 1 logement 4 chambres et 10 logements 3 chambre sur les 53 prévus. Rappelons le déficit en grands logements dans le quartier surtout lorsqu'il s'agit de logements publics. Selon les chiffres de l'IBSA 2020, la taille moyenne des ménages à Anderlecht n'a cessé de croître pour passer de 2,10 en 2000 à 2,34 en 2020. Le nombre de ménages de 5 personnes a doublé en 10 ans. Les logements 3 et 4 chambres devraient représenter toute catégorie confondue 30 % des logements construits soit plus ou moins 18 logements au lieu des 11 proposés. Par ailleurs, près de la moitié des ménages bruxellois sont des ménages d'une personne (46 % au 1^{er} janvier 2020), alors que ce pourcentage ne s'élève qu'à 34,2 % pour la Belgique. Le nombre de logements 1 chambre du projet devrait également atteindre au moins 30 % soit 17 logements.

Peu d'attention portée à la question patrimoniale et à la problématique de pollution des sols

Le projet prend place rue de la Bougie qui comme son nom l'indique a un passé industriel. Elle accueillait plusieurs entreprises dont les anciennes usines Lamal, une manufacture de plomb et zinc, installées dans le quartier en 1875. En 1975, la société est clôturée et le vaste bâtiment qui occupe les n° 23, 25, 27 et 29 rue de la Bougie accueille d'abord un magasin de profils en aluminium puis les exportateurs de véhicules d'occasions qui affluent dans le quartier Heyvaert depuis les années 80.

Le rapport d'incidences signale à ce sujet qu'une notice patrimoniale d'Urban Brussels mentionne que : « Il faut pointer également l'intérêt esthétique et technique que présentent les bâtiments à front de rue aux numéros 27 et 29. Ils sont les témoins les plus anciens de l'installation en cet endroit de la maison Lamal dans cette rue. Dans leur agencement même, ils reflètent l'organisation de l'entreprise distinguant en partie avant écurie et bureau de l'atelier en partie arrière. Les trois entrées cochères distinguent les différentes circulations. Le traitement néoclassique sobre de la façade souligne un bandeau qui devait autrefois afficher l'enseigne de la firme. En particulier, la cour couverte entourée d'une galerie forme un espace très intéressant alliant exposition des marchandises sous la lumière zénithale et

fonctions commerciales réparties sur les pourtours. Cette partie du bâtiment mérite spécialement d'être préservée. »

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Le bâtiment n'est pas classé et le présent projet le rase complètement. Si les 2600 m² de garages qui y prenaient place n'ont pas permis de maintenir un bon état général du bâtiment, il eut été intéressant d'au moins se poser la question d'un scénario alternatif consistant à procéder en une rénovation du bâtiment au moins partiel, plutôt qu'à procéder d'emblée à une opération de démolition-reconstruction totale.

Au vu du passé industriel de la parcelle, il est étonnant que le rapport d'incidences passe très superficiellement sur la question de la pollution des sols. Il se contente de mentionner qu'il s'agit d'une parcelle potentiellement polluée, c'est-à-dire pour lesquelles il existe une présomption de pollution du sol. Or selon la note patrimoniale d'Urban Brussels, on peut considérer avec certitude que le sol contient une pollution lourde liée à une activité traitant du zinc, de l'étain, du plomb, du cuivre, ... durant près de 100 ans sur l'ensemble de la parcelle et ensuite des hydrocarbures liés à l'activité de garage. Il est étonnant que cette question ne soit pas abordée de façon plus approfondie dans l'économie du projet. En effet, le changement d'affectation de la parcelle de garage en logements augmente considérablement les exigences de dépollution et impactera fortement le coût de l'opération.

Se pose également la question de la présence d'une nappe phréatique. Selon le RI (p. 95) : « Le niveau moyen du terrain est de 9,5 m. la nappe phréatique se situe donc autour de 4,5m. Le niveau le plus bas des fondations est établi à 5,76 m. La nappe phréatique et le bas de la fondation du parking ne sont jamais en contact. L'architecte se base sur la réalisation du projet d'extension de l'école des Arts et Métiers situés juste à côté rue de la Rosée pour lequel les études de sol ont révélé la profondeur de la nappe phréatique. Le sol étant très mauvais, des pieux sécants de 14 mètres de profondeur seront placés sur tout le pourtour du sous-sol. La nappe et les fondations ne sont donc pas en contact, il n'y a donc pas lieu de prendre des mesures particulières d'étanchéités supplémentaires aux standards prévus. » Le paragraphe nous semble un peu léger pour traiter de cette question et du risque de migration des pollutions.

Le déséquilibre entre la fonction logement et la fonction productive

Toute la parcelle est en zone de forte mixité. Ce sont dans ces zones et dans les quartiers centraux qui bordent le canal qu'on constate la disparition la plus importante d'espaces de commerces de gros et d'espaces productifs au profit de la fonction logement. Ce phénomène s'explique par la spéculation immobilière en cours dans la zone qui borde le canal et la volonté des pouvoirs publics de produire massivement du logement pour répondre aux boom démographique. Or l'on sait aujourd'hui que le boom est dépassé et que la production annuelle de logements en Région bruxelloise est suffisante pour répondre à la demande. Or le dernier rapport de Perspective sur les permis 2018 et 2019 met en évidence que les zones de forte mixité ont accueilli + 107 000 m² de logement supplémentaires, soit 13 % des superficies nettes de logement autorisées en 2018 et 2019 et que la plus grande partie (37 %) de la diminution totale des activités productives en 2018 et 2019 est enregistrée dans cette zone.² Par ailleurs, une étude récente de Sarah De Boeck parue dans Brussels Studies montrait que 93 % des entreprises de construction sont des PME insérées dans le tissu urbain, qu'elles

occupent essentiellement une main d'œuvre locale et travaillent avec des fournisseurs locaux mais qu'elles ne trouvent plus d'espaces accessibles et adaptés à Bruxelles notamment à Cureghem³. Un écho similaire ressort de l'étude récente du Bureau 1010 sur l'accueil des activités productives de petite échelle à Molenbeek⁴.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Or le présent projet, sur les 6256m² de superficie plancher hors sol prévoit seulement 375m² d'activités productives soit seulement 6 %, et ceci, alors que jusqu'il y a peu ce site était entièrement consacré à l'activité productive et au commerce de gros. La note explicative du projet reconnaît d'ailleurs que le projet déroge au projet de PAD qui prévoit que sur une profondeur de 30m à partir de l'alignement du rez de chaussée, 60% de l'emprise au sol soit affecté à des activités productives, ce qui supposerait une superficie 397,27m² ce qui est déjà largement insuffisant selon nous. Pour IEB, la quasi-totalité du rez-de-chaussée à l'exception des parkings vélos et du stockage des déchets, devrait être consacré aux activités productives et au commerce de gros.

Les activités productives ne sont tellement pas prises en considération que leur impact n'est pas abordé par le rapport d'incidences notamment en terme des mobilités et de besoin logistique ou concernant le risque de nuisances acoustiques. Elles existent juste par ce qu'elles sont imposées par le futur PAD sans qu'aucune autre attention soit portée.

Ajoutons enfin que chaque projet pris individuellement a l'air d'avoir une incidence minime sur le quartier mais l'addition de ceux-ci rend leur impact conséquent. Le projet de PAD permet d'envisager la construction d'environ 1800 logements supplémentaires dans le quartier. La présence des garages permettait de garder une densité moyenne normal. Si tous les garages sont remplacés par des projets de logements, la densité va exploser dans un quartier à l'équilibre fragile soumis à de fortes pressions. Nous viendrons à la commission de concertation du 29 avril pour donner des éléments complémentaires.

Inter-Environnement Bruxelles

2 Dernier rapport de Perspective Brussels « Permis d'urbanisme 2018 et 2019 : chiffres, tendances et localisation mise en oeuvre du PRAS », décembre 2020, p. 33.

3 <https://journals.openedition.org/brussels/5031>

4 https://ieb.be/IMG/pdf/2020_06_20_pme_molenbeek_1010au_fin.pdf