

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39086

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 03/02/2026

8. Dossier PU-39086 - mp

DEMANDEUR

ALIMO S.A./HAMAD MOHAMAD S.A.

LIEU

RUE HEYVAERT 31-49 / QUAI DE L'INDUSTRIE 45

OBJET

La modification et la régularisation du permis d'urbanisme PU-33299 ; rue heyvaert: la construction d'un immeuble comprenant 8 appartements et un espace commercial (n° 49), la transformation d'un immeuble existant en 3 appartements avec espace commercial (n° 47), l'ajout d'un volume en toit en pente pour la création de 5 appartements et la régularisation des espaces commerciaux et de 4 appartements (n° 31-45) ainsi qu'au niveau du quai de Industrie, la construction d'une maison unifamiliale (n° 45) espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité -

ZONE AU PRAS

du 25/11/2025 au 09/12/2025 – 1 courrier

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation d'un plan de directeur «PAD heyvaert »
- 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 **ALIMO S.A.** représentée par **Monsieur HAMAD Mohamad** pour la modification et la régularisation du permis d'urbanisme PU-33299 :
Rue Heyvaert : la construction d'un immeuble comprenant 8 appartements et un espace commercial (n° 49), la transformation d'un immeuble existant en 3 appartements avec espace commercial (n° 47), l'ajout d'un volume en toit en pente pour la création de 5 appartements et la régularisation des espaces commerciaux et de 4 appartements (n° 31-45) ainsi qu'au niveau du quai d'industrie : la construction d'une maison unifamiliale (n° 45), **Rue Heyvaert 31-49 et Quai de l'Industrie 45**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **25/11/2025 au 09/12/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants pour les motifs suivants :

- dérogation d'un plan de directeur «PAD heyvaert »
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne (art 10 – éclairage naturel) ;

Considérant que **1 courrier de remarques** a été introduit lors de l'enquête publique ; que les remarques concernent la densité jugée excessive du projet, l'insuffisance des infrastructures publiques, les problèmes de mobilité et de stationnement, le manque d'espace public et d'équipements, ainsi que les risques d'îlots de chaleur liés à l'augmentation des surfaces imperméabilisées ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **09/01/2026** ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation en date du 16/12/2025 afin de fournir des plans de la situation légale de droit ;

Historique Permis d'urbanisme

Vu le permis d'urbanisme PU-33299, délivré en date du 02/04/2004, pour la réaffectation d'un bâtiment industriel, la construction, rue Heyvaert, de trois immeubles d'habitations pour un total de 30 logements et de 8 commerces ainsi que pour la construction, quai de l'Industrie, d'une maison pour 3 logements aux étages et un grand commerce en intérieur d'îlot ;

Vu la demande d'urbanisme PU-35013 introduit en date du 12/03/2010, non aboutie, pour la modification du PU-33299 ;

Vu le refus d'urbanisme PU-35579, notifié en date du 22/10/2013, pour l'aménagement d'un studio, de deux appartements et d'un commerce ainsi que la modification de la façade à rue et la division d'un parking souterrain ;

Vu la demande d'urbanisme PU-36042 introduite en date du 22/01/2014, non aboutie, pour la régularisation de bâtiments existants accueillant des bureaux, commerces, logements et garage ;

Vu la demande d'urbanisme PU-36043 introduite en date du 22/01/2014, non aboutie, pour la construction d'un immeuble comprenant une surface commerciale au rez et 6 appartements ainsi que la création de 15 places de parking pour les logements existants et de 50 places de parking pour un commerce de voiture dans un sous-sol existant ;

Vu le refus d'urbanisme PU-36963 notifié en date du 16/01/2018 pour la régularisation d'un ensemble de bâtiments suite à la modification du permis d'urbanisme PU-33.299: le réaménagement du parking (de 209 à 199 emplacements), la transformation d'un immeuble R+2 en passant d'un toit à versants à un toit plat, la création de 2 logements (studio + duplex) dans une maison existante R+2 avec un restaurant-snack et un bureau à l'arrière au rez-de-chaussée et la construction d'un immeuble R+3 avec 6 logements et un commerce de voitures avec showroom au rez-de-chaussée ;

Historique permis d'environnement

Vu le permis d'environnement PE-25565, délivré en date du 14/04/2004 pour une durée de 15ans, pour un garage avec zone de lavage, 39 emplacements de parking et dépôt de 170 véhicules usagés ;

Vu la demande d'environnement PE-27114, non aboutie, pour un garage et un dépôt de véhicules ;

Vu le refus d'environnement PE-27141, notifié en date du 11/07/2013, pour un dépôt de 215 véhicules d'occasion et un parking couvert pour 15 voitures ;

Vu la demande d'environnement PE-27686, délivré en date du 11/07/2016 et valable jusqu'au 14/04/2019, pour la suppression de la cabine haute tension ; l'absence de mise en place d'un car-wash et la réorganisation du parking du rez-de-chaussée et étage avec diminution du nombre d'emplacements de parking ;

Vu le permis d'environnement PE-27809 délivré en date du 01/06/2018 pour une demande de permis extensif pour l'exploitation d'un parking couvert de 39 emplacements (20 logements) et un nouveau showroom véhicules (occasion de 3 emplacements) ;

Vu le permis PLP/1B/2018/667805 délivré en date du 22/03/2019 (Classe 1B) pour l'exploitation d'un dépôt de véhicules usagés (157 emplacements) et d'un parking pour logements au -1 (39 emplacements) ; ce permis est valable jusqu'au 14/04/2034 ;

Mise en demeure

Vu la mise en demeure avec référence SIFG.456 ENV-2024-04 en date du 7/02/2024 pour le non-respect des conditions d'exploitation de votre permis d'environnement notamment pour le changement de destination de parking pour habitants du projet ou du quartier en dépôt de véhicules usagés ;

Vu la mise en demeure avec référence B31/BS/SIG.458 en date du 22/03/2024 pour le changement de la destination d'un commerce en équipement d'intérêt collectif sans permis d'urbanisme ;

Contexte

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites d'un plan de directeur « PAD Heyvaert » approuvé en date du 7/10/2021 ;

Historique

Considérant que le permis d'urbanisme PU-33299, daté du 02/04/2004, a été octroyé pour la réaffectation de l'ancien site industriel en :

- côté rue Heyvaert, 30 appartements et 8 commerces,
- côté Quai de l'Industrie, 3 appartements et un passage vers l'Intérieur d'îlot,
- la construction et l'exploitation d'un grand commerce spécialisé de véhicules d'occasion destinés à l'import/export au niveau de rez-de chaussée et au +1 ainsi un parking pour les habitants au -1.

Considérant toutefois que l'ensemble du projet n'a pas été réalisé conformément aux prescriptions du permis PU-33299 et que certaines constructions ou parties du projet n'ont pas été réalisées ;

Que depuis lors, plusieurs demandes de régularisation et de nouvelles constructions ont été introduites sans aboutir ou n'ont pas été poursuivies ; que le présent projet a pour objectif de régulariser les travaux déjà effectués et, moyennant quelques adaptations, de réaliser les bâtiments prévus dans le permis initial mais qui n'ont pas été construits ;

Situation légale existante

Considérant que la situation légale existante correspond à l'état effectivement réalisé conformément au permis d'urbanisme PU-33299 ; que les parties non exécutées sont considérées comme caduques ; que, par conséquent, la situation légale existante comprend :

- le hangar (-1/R/+1) et l'intérieur d'îlot, destiné à un grand commerce (R/1), ainsi qu'un parking pour les logements (-1) comprenant 209 emplacements de stationnement (dont 170 emplacements pour le commerce de voitures et 39 emplacements de parking privé)
- l'immeuble existant à toiture plate « 31-45 », aménagé en 13 logements, 5 commerces et des espaces de bureaux liés au grand commerce spécialisé ;
- le bâtiment existant comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages (rue Heyvaert 47).

Situation projetée

Considérant que la demande porte sur la modification et la régularisation d'un ensemble de bâtiments à la suite du non-respect du permis d'urbanisme PU-33299 :

Considérant que le projet vise à :

rue Heyvaert:

- la construction d'un immeuble comprenant 8 appartements et un espace commercial (n° 49)
- la transformation d'un immeuble existant en 3 appartements avec espace commercial (n° 47)
- l'ajout d'un volume en toit en pente pour la création de 5 appartements et la régularisation des espaces commerciaux et le réaménagement de 4 appartements (n° 31-45)

quai de l'industrie

- la construction d'une maison unifamiliale (Quai de l'Industrie 45)

Intérieur d'îlot

- la régularisation d'extension du parking en sous-sol et du hangar au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage

Considérant que le nouveau projet engendre une augmentation globale des volumes bâtis, ceux-ci passant de **20 442m³** à **24 459m³**, soit une hausse de **4 017m³** ; que la surface hors sol évolue de **5557m²** à **7443 m²**, correspondant à une augmentation de **1886m²** ; que la surface en sous-sol connaît une progression marquée, passant de **1036m²** à **1522m²** (augmentation de **+486m²**) ; que ces évolutions traduisent une intensification du bâti sur la parcelle ; que le projet présente une **P/S de 2,20** combinée à un **taux d'emprise au sol de 0,81**, révélant un niveau de **densité particulièrement élevé** ; que cette densification est susceptible d'avoir un impact significatif sur le cadre bâti existant et l'équilibre urbanistique du site ; que toutes les corniches des bâtiments ont également été alignées à une même hauteur ;

Bâtiment « n°31-45 »

Considérant que la demande porte entre autres sur la partie « 31-45 » que le projet actuel prévoit la réalisation d'un volume de toiture et que les versants avant et arrière de la toiture seront dotés de lucarnes afin de garantir un apport suffisant de lumière naturelle ainsi que des vues horizontales ce qui est en soi positif ;

Considérant toutefois que ces interventions entraînent une augmentation substantielle du volume qui impacte l'aspect de la façade sur rue ainsi que les qualités d'intérieur d'îlot : que d'une part le nouveau volume de toiture dépasse, de part et d'autre, les profils de toitures adjacents, et déroge à l'article 6 (toiture) du titre I du RRU ; que cette dérogation n'a été ni sollicitée ni justifiée et ne peut dès lors être acceptée ;

Considérant d'autre part que les lucarnes en façade avant ont été placées dans le prolongement du plan de façade, sans retrait, de sorte qu'elles fonctionnent en réalité comme un rehaussement de la façade et contreviennent à l'article 5 (hauteur de façade) du titre I du RRU ; que cette intervention est fortement visible depuis l'espace public et dénature l'échelle et l'architecture d'origine ; que la

dérogation à l'article 5 du titre I du RRU n'a pas davantage été justifiée et ne peut, par conséquent, être acceptée ;

Considérant que le projet comprend également des toitures-terrasses supplémentaires ainsi que des terrasses suspendues à l'arrière du bâtiment ; que ces éléments augmentent à nouveau l'emprise volumétrique de l'immeuble ; que, bien que des espaces extérieurs qualitatifs soient essentiels pour la qualité de vie des logements, il est estimé que la position et la conception des terrasses proposées ne sont pas suffisamment réfléchies et ne desservent pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'extension en toiture est destinée à l'aménagement de 5 appartements en duplex, organisés autour des deux cages d'escalier existantes ; que tous les logements proposés disposent d'au moins 1 terrasse et que les duplex comprennent 2 ou 3 chambres ; que la circulation interne des duplex s'effectue via un escalier en colimaçon ; que l'implantation de ces escaliers est parfois aléatoire et ne s'insère pas toujours de manière optimale dans l'espace, affectant ainsi le bon fonctionnement des appartements ; que de manière générale, aucune logique uniforme n'est respectée entre les différents appartements et que la structure existante du bâtiment n'est pas toujours prise en compte ; que l'appartement situé au niveau du n° 45, à gauche du quatrième étage, présente une configuration singulière avec deux espaces de repas, la possibilité d'aménager une chambre supplémentaire et une salle de bain donnant directement sur le séjour ; que cette disposition n'est ni fonctionnelle ni conforme à l'article 8 du Titre II du RRU ;

Considérant que les appartements déjà existants ont également subi des modifications de typologie ; que l'équilibre général du nombre de pièces est toutefois préservé et que ces changements respectent les normes d'habitabilité du Titre II du RRU ; que le projet propose d'augmenter la taille des baies des façades avants et arrières afin d'augmenter l'éclairage naturel, conformément à la prescription de l'article 10, Titre II du RRU ; que ces mesures sont très positives ; qu'il est toutefois souhaitable que ces travaux soient réalisés dans le délai légal afin d'assurer une remise en conformité complète et rapide ; que le remplacement des châssis ne peut pas être reporté ;

Considérant que le projet prévoit des terrasses au niveau du nouveau volume de toiture, ainsi que l'ajout de terrasses sur la partie existante du bâtiment ; que la création d'espaces extérieurs est globalement positive, car cela améliore le niveau de confort des logements et la qualité de vie des occupants ; que toutefois, certaines terrasses présentent des contraintes notables : que celles fortement en saillie réduisent sensiblement l'apport de lumière naturelle des logements situés aux étages inférieurs, notamment au niveau du n° 31 au R+4 et au R+2 ; que la terrasse située au R+1 du n° 39 couvre partiellement la zone végétalisée du RDC ; que les terrasses du n° 45 ne peuvent être considérées comme qualitatives car d'une part leur présence enclave la terrasse de droite et que d'autre part elles sont situées au-dessus de l'accès au hangar destiné au stockage de véhicules, exposant les occupants à des nuisances sonores et olfactives importantes ;

Considérant que les appartements du n° 45 donnent sur le bâtiment n° 47 ; que cette configuration n'est pas idéale mais pourrait être acceptée car elle correspond à ce qui avait été prévu dans le permis obtenu ;

Considérant que, au vu de l'ensemble de ces éléments, il n'est pas souhaitable d'accepter l'augmentation volumétrique du bâtiment sous la forme proposée ; que le volume de toiture de base pourrait être accepté, pour autant que toutes les extensions additionnelles soient supprimées ; que les terrasses doivent en outre être entièrement repensées quant à leur forme, implantation et dimensionnement, afin de minimiser l'impact sur l'environnement ;

Façade bâtiment « n°31-45 »

Considérant que la façade du bâtiment a subi plusieurs modifications non conformes à sa composition architecturale d'origine ; que les éléments verticaux, initialement prévus en pierre, ont été remplacés par un simple enduit ; que le présent projet propose de corriger cette infraction en remettant le parement en conformité, ce qui constitue un aspect positif ;

Considérant que des éléments horizontaux de structure, également prévus dans la conception originelle, ont été omis lors de la réalisation ; que cette omission crée un déséquilibre esthétique et architectural notable ; qu'il est indispensable de réintroduire ces éléments afin de restaurer une composition harmonieuse de la façade ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité des châssis, remplacés en PVC au lieu de l'aluminium autorisé, ainsi que l'agrandissement des fenêtres, améliorant la proportion de la façade entre les parties ouvertes et fermées

Considérant que les vitrines du rez-de-chaussée sont munies de caissons de volets et de rails apparents de teinte brune ; que des boîtes aux lettres indépendantes ont été fixées directement sur la façade ; que certaines parties présentent des détériorations visibles ; que la descente d'eau pluviale, posée en apparent, est incomplète ; qu'il n'est pas clairement précisé ce que la demande prévoit à cet égard ; que ces constats révèlent un défaut d'entretien général du bâtiment, alors que le propriétaire est légalement tenu d'en assurer la bonne conservation ;

Considérant enfin que toute régularisation de la façade ne pourra être envisagée que si l'ensemble des ajouts non conformes — caissons de volets, boîtes aux lettres, conduites apparentes et autres éléments parasites — sont supprimés ou intégrés correctement à la façade ;

Considérant dès lors que la façade devrait être entièrement repensée, en tenant compte des prescriptions urbanistiques applicables et dans le respect de l'expression architecturale et composition d'origine ; qu'il conviendrait d'apporter également un soin aux détails de façade et de proposer des matériaux durables ;

Bâtiment existant au milieu « n°47 »

Considérant que la maison existante, située au n°47, a finalement été maintenue et étendue au lieu d'être démolie ; que le projet prévoit la rehausse de la façade de +/- 1m pour aligner la corniche de la nouvelle construction au n°45 et n°49 ; que pour réduire la profondeur du bâtiment et son impact en intérieur d'îlot, le projet propose la démolition du volume secondaire arrière situé au R+2 et la création d'une cour végétalisée au rez-de-chaussée ;

Considérant que la maison accueille au rez-de-chaussée un commerce (restaurant) d'environ 35m² avec un espace sanitaire à l'arrière ; que l'aménagement intérieur de ce restaurant n'est pas détaillé (cuisine, capacité d'accueil, installation de hotte, etc.) ; que la réserve attenante est située au sous-sol mais uniquement accessible via la cage d'escalier commune des logements, ce qui implique un mélange indésirable entre les fonctions commerciales et résidentielles ;

Considérant qu'aux RDC et R+1 à l'arrière de cette même maison est prévue une partie des locaux bureaux réservés à HAMEX (mais accessible depuis le passage vers le hangar en intérieur d'îlot) ;

Considérant que les niveaux supérieurs sont aménagés en 3 logements ; que l'accès des appartements situé au R+1 et R+2 du n°45 se fait également par cet immeuble ; que les niveaux R+1 et R+2 accueillent chacun 1 appartement d'une chambre, tandis que le R+3 et les combles forment un duplex de 2 chambres ;

Considérant que l'ensemble des logements répond aux prescriptions du Titre II du RRU en matière d'éclairage naturel et de surfaces minimales ; que les logements du R+1 ainsi que le duplex disposent d'une terrasse, ce qui est positif ; que l'appartement du R+1 est cependant jugé peu qualitatif en raison de la présence de nombreux angles et recoins et de circulations internes complexes ; que le bâtiment prévoit un local poussettes ainsi qu'une zone poubelles au niveau des caves, mais ne comprend pas de local à vélos et que cela est regrettable ;

Considérant que, par ailleurs, l'espace commercial n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant enfin que la terrasse du R+1 dépasse la ligne de la mitoyenneté du n°45 et se trouve ainsi à proximité des fenêtres des chambres du voisin ; que cette proximité est peu souhaitable car la terrasse est susceptible de générer des nuisances sonores indésirables ; qu'il conviendrait d'aligner la balustrade sur la façade arrière du n°45 et de transformer la partie excédentaire en toiture végétalisée

inaccessible ; qu'il conviendrait également de déplacer terrasse du R+3 contre le mur mitoyen, augmentant ainsi la distance avec le voisin du n°49, afin de réduire son impact sonore ;

Façade existant au milieu « n°47 »

Considérant que la façade de ce bâtiment au n°47 a été rénovée sans demande de permis préalable ; que dans un premier temps la brique existante ainsi que les motifs architecturaux de la façade ont été entièrement recouverts d'enduit, entraînant une altération irréversible du caractère d'origine, ce qui est fort regrettable ; que l'enduit en façade est en outre jugé peu qualitatif pour un soubassement d'immeuble car c'est un matériau peu esthétique ou durable et qu'il conviendrait de proposer un matériau plus noble ; que la plinthe en pierre bleue est d'une hauteur faible ; qu'il conviendrait de l'augmenter afin de mieux protéger le soubassement de l'immeuble et de prolonger la plinthe au droit de la vitrine afin d'unifier visuellement le rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit une modification de la vitrine avec une nouvelle porte d'accès à l'espace commercial ; que les portes d'accès aux logements et commerce sont toutes deux vitrées, mais qu'il serait souhaitable de proposer une porte pleine pour l'accès aux logements, afin de préserver l'intimité du hall d'entrée des logements ;

Considérant que les fenêtres des étages sont plus larges qu'en situation existante ; que cette modification dénature l'architecture d'origine et s'accorde peu avec les compositions architecturales des façades attenantes ;

Considérant que la façade a été rehaussée d'environ un mètre afin de s'aligner artificiellement aux corniches voisines ; que l'intervention est jugée regrettable car la grande largeur de la parcelle appelle au contraire à maintenir la rupture visuelle créé par le gabarit plus modeste de la maison, permettant d'alléger la masse bâtie uniforme ; qu'il est dès lors préférable de réintroduire une hauteur de corniche non alignée à celles des façades voisines afin de préserver l'hétérogénéité du paysage urbain et d'éviter ainsi la lecture d'un grand volume monolithique sur rue ;

Considérant pour résumer qu'il est indispensable de retravailler l'ensemble de la façade afin de retrouver une composition et expression architecturale harmonieuse et respectueuse du caractère d'origine et conforme aux exigences urbanistiques ;

Nouveau bâtiment « n°49 »

Considérant qu'un troisième volet de la demande porte sur l'édification d'un nouveau bâtiment, situé à gauche de l'immeuble conservé ;

Considérant que le bâtiment projeté se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de 3 étages et de 2 niveaux sous toiture ; que la hauteur de la corniche est prévue à 13,46 m et la hauteur de faite à 20,19 m afin de s'aligner au bâtiment voisin sis au n° 57 ;

Considérant que la profondeur bâtie est 12,35m ; que cette profondeur dépasse toutefois de 2,45m celle du bâtiment principal du voisin de gauche (de 9,90m de profondeur) ; que le projet prévoit également la rehausse du mur mitoyen jusqu'au corniche sur une profondeur de 13,70 m soit 3,50 m au-delà de la façade arrière du voisin ;

Considérant que le dépassement en profondeur constitue une dérogation à l'article 4, Titre I du RRU ; qu'aucune justification n'a été fournie à cet égard et qu'aucune dérogation n'a été sollicitée ; que la dérogation ne peut dès lors être acceptée ;

Considérant que le projet prévoit des terrasses pour chaque logement ; que cela est très positif car cela améliore le niveau de confort des logements et la qualité de vie des habitants ; que toutefois, ces terrasses ajoutées en façade arrière sont en surplomb (porte-à-faux de 2,10 m pour une largeur de 3,80 m) et que cela alourdit considérablement la construction, déjà fort impactante en intérieur d'îlot ; qu'il est dès lors nécessaire de développer un projet qui n'accroît pas le volume principal ; que l'implantation et la forme de ces terrasses ne paraissent par ailleurs pas suffisamment réfléchies, car elles entraînent une diminution de l'apport de lumière naturelle et un risque accru de nuisances visuelles et sonores (terrasses situées devant les baies du séjour et donnant sur les fenêtres des chambres) ;

Considérant que la nouvelle construction comprend 8 logements, à savoir 6 appartements de 2 chambres et 2 duplex de 3 chambres, desservis par une cage d'escalier et un ascenseur ;

Considérant que les logements respectent les prescriptions générales du Titre II du RRU relatives aux surfaces minimales et à l'éclairage naturel ; que toutefois, les logements ne disposent pas d'un local de rangement ou d'un espace buanderie ; que le hali d'entrée des appartements situés à gauche ne permet pas l'aménagement d'un vestiaire ; que chaque logement bénéficie néanmoins d'un petit espace de rangement en sous-sol et que cette partie de la demande pourrait dès lors être acceptable ;

Considérant que l'implantation et la configuration des terrasses susmentionnées aggravent en outre la réduction de lumière naturelle et les risques de nuisances ;

Considérant que pour les duplex, des escaliers en colimaçon sont proposés, comme c'est le cas dans la nouvelle extension en toiture au niveau des n° 31 à 45 ; que l'emplacement de ces escaliers paraît aléatoire, sans logique spécifique, et que cela nuit à la qualité des espaces et au bon fonctionnement des logements ;

Considérant qu'un local vélos, un local poussettes et un local poubelles sont prévus au niveau rez-de-chaussée ; que l'accès au local vélos (9 emplacements) s'effectue uniquement après avoir traversé plusieurs portes, et qu'un second accès débouche sur la rampe menant au parking du niveau -1 ; que cet aménagement est jugé dangereux pour les utilisateurs ; qu'un accès simple, sûr et clairement lisible doit être prévu ;

Considérant qu'un jardin commun est prévu à l'arrière du bâtiment, mais qu'il n'est accessible que par un long couloir, qu'il est peu visible depuis le hall d'entrée, ce qui réduit son attractivité et sa facilité d'usage ; que ce jardin d'une superficie modeste est en outre traversé par le chemin menant à la sortie de secours du parking et que cela porte atteinte à son bon usage ; qu'il est nécessaire de repenser cet espace extérieur afin d'en améliorer l'accessibilité, la visibilité et la valeur d'usage ;

Considérant qu'un espace commercial d'environ 81m² est prévu au rez-de-chaussée ; que cela est conforme au « Liseré productif et actifs » du PAD ; que toutefois, le local de stockage associé à cette fonction commerciale est situé au sous-sol, entre les caves des logements, et n'est accessible que via la cage d'escalier commune, ce qui entraîne un mélange de fonctions inadapté ; qu'un accès direct entre le commerce et son espace de stockage est nécessaire ;

Façade - nouveau bâtiment « n°49 »

Considérant que le projet de façade proposé se compose de 3 travées réalisées en briques de deux teintes (gris et brun-rouge), associées à de la pierre bleue pour les appuis de fenêtre, seuils et plinthes ; que les menuiseries extérieures sont prévues en aluminium thermolaqué gris anthracite et que les toitures sont couvertes d'ardoises artificielles de la même couleur ; que la façade arrière est percée de larges baies ouvrant sur le jardin et sur les toitures plates existantes que le projet prévoit de végétaliser ;

Considérant que le projet prévoit un retrait de 60cm aux extrémités de la façade et des saillies de 10cm et 58cm au niveau de la travée centrale, afin de créer une façade rythmée et d'intégrer les terrasses de manière harmonieuse dans la façade ;

Considérant que la commission de concertation émet des réserves quant à l'esthétique et aux choix de composition de la façade avant, ainsi qu'à sa bonne intégration dans le paysage urbain de la rue ; que la succession de retraits et de saillies perturbe la cohérence d'ensemble et n'assure pas une transition fluide avec les bâtiments voisins ; qu'en outre, les larges lucarnes sont fort imposantes et paraissent mal proportionnées par rapport aux autres baies ; qu'elles confèrent un aspect lourd au volume de la toiture ; que pour finir les fenêtres des lucarnes, plus grandes que celles de la façade avant, accentuent ce manque d'équilibre dans la composition de la façade et rompt avec le rythme architectural de la rue ;

Considérant en outre que la proposition du retrait de la façade sur toute la hauteur, au droit de la mitoyenneté, constitue une dérogation à l'article 3, Titre I du RRU, et que cette dérogation n'a pas été sollicitée ou justifiée ;

Bâtiment en intérieur d'îlot

Considérant que la construction en intérieur d'îlot a été autorisée par le permis PU-32999 en 2004 en tant que hangar (-1/R/+1) et intérieur d'îlot, destiné à un grand commerce (R/1) ainsi qu'à un parking pour les logements (-1) ;

Considérant que la destination du bâtiment et du parking est maintenue, avec un usage partagé entre les logements et le commerce spécialisé d'import/export de voitures ; que le nombre de places est fixé par le permis d'environnement, soit 199 emplacements au total, dont 157 pour le dépôt de véhicules et 39 pour les logements ; que le bâtiment est accessible via le quai de l'Industrie et rue Heyvaert ;

Considérant que la surface et le volume ont été étendus sans que cette régularisation ait été explicitement demandée ni incluse dans l'objet de la demande, constituant ainsi une modification substantielle ; que le parking du niveau -1 est passé de 906 m² à 1 440 m² et le volume hors sol de 2974 m³ à 3146 m³ ; que selon le demandeur, cette modification serait justifiée par des impératifs structurels, mais qu'elle n'a pas été incluse dans l'objet de la demande et constitue donc une modification significative ; que le bâtiment a un impact considérable sur l'environnement et que le toit végétalisé prévu n'a à ce jour pas été réalisé ; que, de manière générale, toute extension n'est pas souhaitable et qu'elle devrait être compensée ailleurs, faute de quoi elle ne peut être acceptée ;

Bâtiment « Quai de l'Industrie 45 »;

Considérant que la demande prévoit également le développement de la dent creuse du Quai de l'Industrie 45, avec l'édification d'un volume en R+3 à toiture plate ; que le projet propose une hauteur de façade de 13,64 m ainsi qu'un passage couvert de 3,90 m pour permettre le passage des camions, respectant les prescriptions de la section G du PAD Heyvaert applicables aux constructions le long du canal ; que le bâtiment s'inscrit correctement en profondeur entre les deux volumes existants ; qu'une terrasse avec un toit végétal est prévue au R+1 et dépasse le mur mitoyen gauche ; que le projet ne propose pas de rehausse du mur mitoyen mais envisage de placer une paroi parallèle au mur mitoyen et qui le dépasse de 70cm de hauteur ; que cet aménagement semble non conforme aux règles de l'art et doit être retravaillé ; que cette rehausse a un impact limité sur le jardin voisin, mais nécessite une justification technique ;

Considérant que le bâtiment est destiné à devenir une habitation unifamiliale comprenant 4 chambres, avec une surface hors-sol de 275m² et une cave de 30m² ; que le rez-de-chaussée prévoit un local à vélos de 3 places ; que la maison bénéficie de pièces spacieuses et d'une bonne luminosité ; que l'organisation des espaces reste cependant perfectible, notamment pour le séjour au R+1 et le bureau/espace TV au niveau R+2, et que la cuisine manque de rangements ; que les plans ne mentionnent ni gaines techniques ni locaux techniques, et que l'installation d'éléments techniques à posteriori pourrait nuire à la fonctionnalité des espaces ;

Considérant que la façade arrière de la maison et son entrée donnent directement sur la zone de chargement et déchargement de l'activité de vente automobile au rez-de-chaussée, générant de nombreux mouvements de véhicules, du bruit et des nuisances potentielles (odeurs, vibrations,...) ; que ce contexte crée un environnement bruyant et perturbant, affectant le confort et la qualité de vie, en particulier dans les pièces arrières ; que le projet n'analyse ni ne compense suffisamment ces impacts, rendant le site peu adapté à une habitation unifamiliale ;

Considérant qu'un bâtiment résidentiel avait été accepté précédemment à cet emplacement dans le cadre du permis PU-33299, mais que la situation était fondamentalement différente (traversée entièrement couverte et bande végétale en pleine terre prévue) ; que le contexte actuel requiert donc une appréciation substantiellement différente ;

Façade Quai de l'Industrie 45;

Considérant que la façade proposée est en maçonnerie gris foncé et reprend des châssis en aluminium et une grille métallique au rez-de-chaussée ; qu'aux étages elle reprend des Bow-windows et terrasses en saillie ; que leur expression architecturale manque de simplicité et ne dessert pas l'esthétique de la façade ; que la taille des baies au R+3 n'est pas alignées à celles des étages inférieurs ; que les tuyaux

d'évacuation des eaux pluviales ne sont pas intégrés à la façade ; que l'ensemble de ces éléments génèrent une expression architecturale peu cohérente ; que le bâtiment, inséré entre deux façades de styles distincts, ne démontre pas une transition harmonieuse ni une intégration satisfaisante dans le paysage urbain environnant ; que la qualification de « atypique » avancée par le demandeur n'est pas suffisante pour justifier ces choix ;

Programme du site : logements et activité

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

Considérant que le projet soumis n'introduit pas de nouvelle fonction d'usage : les fonctions déjà autorisées sur le site (logements avec parking , commerces, grand commerce spécialisé avec des bureaux) sont maintenues ;

Considérant que la répartition fonctionnelle du site reste, en substance, conforme à la situation de droit ;

Considérant que les surfaces attribuées aux différents usages sont modifiées : la surface existante dédiée aux logements passe de 1815 m² à 3669 m², la surface consacrée au parking pour les logements et les caves est augmentée de 1036 m² à 1425 m² ; celle des petits commerces passe de 697 m² à 448 m², et la surface du grand commerce (avec bureaux associés) passe de 3229 m² à 3409 m² ;

Logements

Considérant que le projet prévoit un total de 29 logements, ce qui constitue une augmentation de 15 logements par rapport à la situation légale autorisée de 14 logements ;

Considérant que le projet propose une diversité typologique des logements, à savoir 2 appartements de 1 chambre, 20 appartements de 2-chambres, 5 appartements de 3-chambres, 1 appartement de 4-chambres et une maison unifamiliale de 4 chambres ; que le projet respecte le minimum recommandé de 20 % de logements familiaux à Molenbeek, qu'en effet le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ;

Considérant que, de manière générale, les logements répondent aux normes de base d'habitabilité prévues au Titre II du RRU ; que, cependant, les plans présentent globalement une organisation spatiale qui manque de cohérence, sans réelle prise en compte de la structure existante ;

Considérant que le projet se situe dans un quartier soumis à de nombreuses nuisances, telles que le bruit, les odeurs, les déchets et le stationnement sauvage, et que celles-ci impactent considérablement les conditions d'habitabilité des logements ; qu'en conséquence, des efforts supplémentaires doivent être fournis afin de réduire les nuisances liées aux activités et d'améliorer les qualités paysagères et végétales du site, de manière à garantir un cadre de vie agréable pour les habitants ;

Parking pour les habitants - intérieur d'ilot au -1

Considérant que l'accès au parking du niveau -1 se situe à l'extrémité droite du bâtiment Heyvaert n°49 et qu'il est destiné aux véhicules des logements conformément au permis PU-32999 ; que lors de la visite du 5/12/2025, il a été constaté que cet espace était utilisé sans autorisation comme extension de l'activité de vente automobile ; que cette situation doit être corrigée et que le parking doit être réaffecté à l'usage légalement prévu ; que le nombre officiel de places pour les habitants reste de 39, mais que l'organisation incluant 14 places en "double parking" réduit le nombre effectif à 32, ce qui reste néanmoins suffisant pour répondre aux exigences du Titre VIII du RRU ; que 19 emplacements pour vélos sont également prévus dans le parking mais ne constituent pas un local fermé et ne répondent donc pas aux exigences du Titre II, Titre 17 du RRU ; que l'accès principal via la rampe n'est

pas sécurisé et ne permet pas l'accès aux PMR, la seconde issue n'étant utilisable qu'en cas d'urgence ; que, par conséquent, il est indispensable de prévoir un nouvel accès sécurisé et aisé au parking pour les usagers des logements ainsi que pour les habitants du quartier ;

Grand commerce spécialisé avec bureau, commerces et zone de chargement/déchargement

Considérant que le projet maintient globalement les activités initialement prévues sur le site ; que le hangar situé à l'intérieur de l'îlot continue d'être utilisé comme dépôt automobile pour le grand commerce spécialisé actif dans l'importation et l'exportation de véhicules, et qu'il est desservi par des accès carrossables depuis la rue Heyvaert et le Quai de l'Industrie, où est également localisée l'aire de chargement et de déchargement ; que la superficie du hangar est augmenté et passe de 3229 m² à 3409 m² ;

Considérant que la réorganisation du rez-de-chaussée entraîne une dégradation de la lisibilité et de la qualité spatiale de l'ensemble ; que la transformation de l'arrière des commerces en bureaux pour la société HAMEX (exploitante du grand commerce spécialisé) réduit la surface commerciale de 697 m² à 421 m² et supprime la configuration traversante des unités commerciales ; que la suppression du showroom avec bureaux en façade au n° 47 prive le grand commerce spécialisé de sa visibilité sur rue, ce qui n'est pas souhaitable, et qu'il est dès lors indispensable de maintenir un espace de bureaux et/ou de vitrine commerciale côté rue, en lien direct avec l'activité située en intérieur d'îlot ; que la nouvelle organisation ne respecte pas la structure initiale du bâtiment et génère un plan de rez-de-chaussée complexe, dans lequel les circulations, les accès et les compartimentations sont difficilement identifiables ;

Considérant en outre que certaines parties de l'accès carrossable vers le hangar, de même que des stationnements pour vélos, demeurent en plein air, ce qui est susceptible de générer des nuisances pour le voisinage ; que dans le permis PU-33299 les accès au parking étaient bien séparés des logements ;

Considérant également que, conformément au permis d'environnement, les opérations de chargement et de déchargement doivent s'effectuer exclusivement à l'intérieur de l'entreprise, à l'exclusion de toute utilisation de la voie publique ; qu'il a été constaté néanmoins, à plusieurs reprises, que ces opérations continuent à se dérouler sur la voirie, que l'aire prévue à cet effet est occupée par des véhicules et que les camions utilisés, notamment des semi-remorques, ne sont pas adaptés aux dimensions de l'aire existante ; que l'accès côté Quai de l'Industrie, réduit à une largeur de 4,69 m en raison d'une nouvelle construction, semble insuffisant pour permettre les manœuvres nécessaires, rendant l'aire de chargement et de déchargement non fonctionnelle ;

Considérant enfin que cette aire est située en plein air, à proximité immédiate d'une habitation, et qu'elle était auparavant entièrement couverte, ce qui limitait les nuisances pour le voisinage ;

Que dès lors, malgré le maintien du programme global, l'aménagement proposé du rez-de-chaussée, des commerces et de la zone de chargement et de déchargement présente des lacunes importantes tant sur le plan fonctionnel qu'environnemental, rendant nécessaire de repenser le projet dans sa globalité ; qu'il convient notamment de proposer une distribution/séparation efficace et fonctionnelle des activités sur la parcelle, permettant de diminuer les nuisances sonores et visuelles en intérieur d'îlot, de préserver l'intimité des logements, d'assurer la lisibilité des fonctions et des accès ;

Perméabilité et aménagement de l'intérieur d'îlot

Considérant que le PAD Heyvaert prévoit sur le terrain une traverse indicative, c'est-à-dire un passage public souhaitable ; qu'une note justifiant la réalisation ou non de la traverse doit être jointe à la demande de permis ;

Considérant que la traverse n'a pas été réalisée et que la justification du demandeur, selon laquelle « La traversée indicative à travers le site n'est pas possible en raison du hangar existant, des activités à risques et de la faible largeur du passage vers le quai de l'Industrie », reste limitée et insuffisante pour apprécier la compatibilité du projet avec le PAD Heyvaert ;

Considérant que le projet ne respecte non plus la prescription G.3 du PAD « Heyvaert », qui exige qu'au moins 25 % de la parcelle reste non bâtie et en pleine terre de type Heyvaert, avec une végétalisation d'au moins 75 % de cette surface ; que le projet présente un taux d'emprise au sol de 0,81 et un taux d'imperméabilisation de 0,88, soit seulement 12 % de surface perméable, ce qui est **largement insuffisant pour la gestion des eaux pluviales, la qualité de vie et la résilience climatique** ; que le projet ne peut déroger à cette prescription que s'il répond aux conditions cumulatives de l'article G.1.2, ce qui n'est pas le cas ;

Considérant que le projet réduit par rapport à la version autorisée les zones perméables, notamment par la suppression de la bande perméable le long de la pente vers le quai d'Industrie, justifiée par la création d'une sortie de secours et l'extension technique du hangar ; que, bien que le projet prévoie deux espaces de jardin totalisant environ 250 m² et des toitures végétalisées de type extensif, ces aménagements restent insuffisants et peu détaillés ; que la toiture végétale prévue dans le PU-33299 apparaît sur les plans actuels, mais que les photos aériennes montrent qu'elle n'a pas été réalisée, laissant incertaine la mise en œuvre effective de ces dispositifs ;

Considérant que le projet ne démontre guère d'efforts pour créer des espaces extérieurs de qualité et que les zones situées entre les bâtiments sont principalement utilisées comme circulations, apportant peu de valeur ajoutée aux qualités paysagères ; que le projet ne respecte pas les exigences du PAD et du PRAS (prescription 0.6) concernant les surfaces perméables et la végétalisation, compromettant la perméabilité du site et la qualité globale de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la situation climatique ayant évolué depuis l'approbation des prescriptions initiales rend encore plus cruciale la réalisation effective des surfaces en pleine terre et des toitures végétalisées pour la gestion des eaux pluviales et la résilience urbaine ;

PMR

Considérant que le projet ne respecte pas les exigences du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR), notamment les articles 6 (portes d'entrée), 9 (couloirs), 10 (portes intérieures) et 13 (toilettes) ; que, entre autres, la plupart des seuils sont trop élevés, rendant ainsi les logements et les espaces d'activités totalement inaccessibles aux PMR ; que la longueur du mur à côté des portes d'entrée des appartements est inférieure à la norme de 50 cm ; qu'enfin, les espaces d'activités ne disposent pas de sanitaires suffisamment spacieux pour être accessibles ;

Techniques

Considérant que les informations techniques fournies à ce stade sont insuffisantes et qu'aucun espace n'est spécifiquement prévu pour les installations nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ; que certaines gaines techniques indispensables ne sont pas représentées sur les plans, ce qui peut poser des difficultés lors des travaux d'exécution (par exemple, des sanitaires implantés au centre d'un niveau sans qu'aucune gaine correspondante ne soit prévue à l'étage inférieur) ; il apparaît dès lors nécessaire que le projet soit approfondi et précisé afin de tenir compte de l'ensemble des contraintes techniques et d'assurer la faisabilité de la conception.

Densité

Considérant, aux vues de l'ensemble des éléments décrits ci-dessus, que le projet apparaît peu qualitatif, très dense, et d'une complexité peu justifiée ;

Environnement

ilots de chaleur

Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur entraînent souvent des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques et que la mise en place d'une toiture végétale 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; que le placement d'une toiture végétale améliore

l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ; qu'une intervention plus significative doit être dès lors envisagée afin de retrouver un intérieur d'îlot plus qualitatif et perméable;

le maillage vert

Considérant que la politique régionale vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ; que la parcelle se trouve en zone de carence en espaces verts accessibles au public de la carte « Zones de carence en espaces verts accessibles au public » de Bruxelles Environnement ; que les aménagements paysagers doivent s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement (et qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature) ; qu'il est important de promouvoir la biodiversité en ville et que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; qu'implanter des nichoirs permet de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle (Rougequeue noir et Martinet noir) ; qu'il serait souhaitable que ces éléments soient pris en considération dans le projet ;

Charge d'urbanisme relative au logement social

Considérant que la prescription Générale 0.5 du PAD impose un minimum de 25 % de logements sociaux ou assimilés sans limite dans le temps; que ces logements doivent rester des logements sociaux ou assimilés et être vendus/revendus au prix plafonné du logement conventionné ; que ces 25 % constituent donc la charge d'urbanisme imposée au projet pour le logement ; que, par conséquent, une garantie bancaire à hauteur des charges d'urbanisme générées par les logements sera exigée au promoteur et ne sera restituée que lors de la production de l'acte de vente intégrant les clauses garantissant leur affectation en logement social ou assimilé ; que le promoteur doit notifier obligatoirement l'obtention du permis aux opérateurs publics en charge de logements sociaux ou assimilés, lesquels disposent d'un délai d'un an après délivrance du permis pour se porter acquéreur des logements ;

Considérant que la situation projetée prévoit un total de 3 669 m² de logements, ce qui implique, pour respecter le minimum de 25 % de logements sociaux, la réservation de 917 m² pour des logements sociaux ou assimilés ;

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

DECIDE :

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

DELEGUES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

Nicolas Pauwels
(Signature)

Signé numériquement par Nicolas Pauwels
(Signature)
DN: C=BE, SN=Pauwels, G=Nicolas Georges,
SERIALNUMBER=76072330964, CN=Nicolas
Pauwels (Signature)
Raison : Je suis l'auteur du document
Emplacement : Remplacement de votre signature ici
Date : 18-02-2026 11:28:30
Foxit Reader/PDF Version: 9.7.1

Nico Deswaef
(Signature)

Digitally signed by Nico Deswaef
(Signature)
DN: C=BE, CN=Nico Deswaef (Signature),
G=Nico, SN=Deswaef, serialNumber=
89102339578
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.02.13 10:51:08+01'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.0.6

l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ; qu'une intervention plus significative doit être dès lors envisagée afin de retrouver un intérieur d'îlot plus qualitatif et perméable;

le maillage vert

Considérant que la politique régionale vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ; que la parcelle se trouve en zone de carence en espaces verts accessibles au public de la carte « Zones de carence en espaces verts accessibles au public » de Bruxelles Environnement ; que les aménagements paysagers doivent s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement (et qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature) ; qu'il est important de promouvoir la biodiversité en ville et que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; qu'implanter des nichoirs permet de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle (Rougequeue noir et Martinet noir) ; qu'il serait souhaitable que ces éléments soient pris en considération dans le projet ;

Charge d'urbanisme relative au logement social

Considérant que la prescription Générale 0.5 du PAD impose un minimum de 25 % de logements sociaux ou assimilés sans limite dans le temps; que ces logements doivent rester des logements sociaux ou assimilés et être vendus/revendus au prix plafonné du logement conventionné ; que ces 25 % constituent donc la charge d'urbanisme imposée au projet pour le logement ; que, par conséquent, une garantie bancaire à hauteur des charges d'urbanisme générées par les logements sera exigée au promoteur et ne sera restituée que lors de la production de l'acte de vente intégrant les clauses garantissant leur affectation en logement social ou assimilé ; que le promoteur doit notifier obligatoirement l'obtention du permis aux opérateurs publics en charge de logements sociaux ou assimilés, lesquels disposent d'un délai d'un an après délivrance du permis pour se porter acquéreur des logements ;

Considérant que la situation projetée prévoit un total de 3 669 m² de logements, ce qui implique, pour respecter le minimum de 25 % de logements sociaux, la réservation de 917 m² pour des logements sociaux ou assimilés ;

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

DECIDE :

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

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Digitally signed by Nico Deswaef
(Signature)
DN: C=BE, CN=Nico Deswaef (Signature),
GN=Nico, SN=Deswaef, serialNumber=
8910239578
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.02.13 10:51:08+01'00'
PdfX: PDF-Reader-Version: 2025-3-6

Digitally signed by
Colette Fort
Colette Fort
(Signature)
Date: 2026.02.13
11:40:51 +01'00'



