

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39000

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 01/07/2025

17. Dossier PU-39000 – mp / pl

<u>DEMANDEUR</u>	HEYVAERT IMMO Monsieur Dany KARIM
<u>LIEU</u>	RUE DU BATEAU 26
<u>OBJET</u>	changement d'utilisation d'un atelier de découpe de viande en atelier de production et conditionnement de produits alimentaires (2646m ²)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones de forte mixité - Le bien se situe dans le périmètre du plan d'aménagement directeur « Heyvaert »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 13/06/2025 au 27/06/2025 – 12 courriers dont 12 demandes d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 HEYVAERT IMMO représentée par Monsieur Dany KARIM** pour le changement d'utilisation d'un atelier de découpe de viande en atelier de production et conditionnement de produits alimentaires (2402m²), **Rue du Bateau 26** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 13/06/2025 au 27/06/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne (article 3, Titre II , rangement l'article) ;

Considérant que **12 courriers de remarques dont 12 demandes** d'être entendu ont été introduits lors de l'enquête publique ; que les remarques formulées par les riverains dans le cadre de l'enquête publique concernent notamment :

- Incompatibilité avec l'évolution du quartier : Le projet est jugé en contradiction avec la dynamique de transformation résidentielle du quartier Heyvaert (nouvelles constructions, projets de verdurisation, développement durable).
- Trafic et nuisances : La rue du Bateau subit déjà un trafic important de camions. Le projet risque d'aggraver les nuisances sonores, les embouteillages, la dégradation des voiries et les problèmes d'accès.
- Sécurité et mobilité : Les habitants soulignent des difficultés existantes pour sortir de leurs garages, le stationnement illégal, et les dangers pour les piétons.
- Usage industriel inadapté : L'implantation d'un atelier de production avec quais de déchargement est considérée comme inappropriée dans un tissu urbain en pleine transition vers un usage résidentiel.
- Manque d'intégration environnementale : Peu de mesures de verdurisation ou de gestion durable (biodiversité, eaux pluviales, qualité de l'air) sont prévues, alors que la zone est déjà très minéralisée.
- Absence de concertation : Les riverains regrettent de ne pas avoir été consultés en amont

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du **12/06/2025** ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction PV.U.733.13 daté du 19 avril 2013 portant sur la démolition d'une dalle de sol en béton armé d'environ 35m²; que cette partie de la dalle se trouve dans le pourtour de la construction existante ; que sa démolition pourrait par conséquent avoir mis en danger la stabilité de cette dernière ;

Vu le refus de permis PU-35.812, délivré en date du 14/05/2014, portant sur la construction d'un grand commerce spécialisé de voitures d'occasion en intérieur d'îlot, la construction d'un bâtiment à rue de 9 logements ainsi que le changement d'affectation en commerce spécialisé de voitures d'occasion (230 emplacements de parking);

Vu le refus de permis PU-36.208, délivré en date du 05/01/2015, pour la démolition d'un hangar en intérieur d'îlot afin d'installer 8 emplacements de parking pour camions ainsi que la régularisation de la démolition de la dalle de sol au niveau de cet hangar, à la suite du procès-verbal PV.U.733.13;

Vu le refus de permis PU-36.997, délivré en date du 26/02/2018 pour la division d'une surface commerciale (2050m²) en deux commerces de gros, un commerce de proximité et une surface de bureaux ainsi que la modification de la façade et la régularisation de la démolition de la dalle de sol au niveau de ce hangar, à la suite du procès-verbal PV.U.733.13;

Vu le refus de permis PU-37534, délivré en date du 17/012/2019 pour la transformation et le changement de destination d'une activité productive (2462m²) en un atelier de placement d'accessoires mécaniques, électriques ou électroniques (1969m²), un commerce de proximité (150m²), une conciergerie en duplex ainsi que 12 emplacements de parking couvert et un parking à ciel ouvert de 8 emplacements

Considérant que le bien se situe en **zone de forte mixité** au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien se situe également dans le périmètre du **plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé « Heyvaert »** approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 07/10/2021 ;

Considérant **que le bien existant se compose** d'un ensemble de bâtiments occupant la quasi-totalité de la parcelle; que l'ensemble est composé de 2 ailes (à gauche et à droite) à front de rue d'un gabarit R+1 donnant sur une cour intérieure de 495m²; qu'au-delà de la cour, se trouve un hangar rez-de-chaussée d'une hauteur sous-plafond très importante et surplombé d'un étage en fond de parcelle; que le bâtiment dispose d'une superficie totale de 2793m²; que la surface était affectée à une activité productive à savoir, un «atelier de découpe de viande»;

Considérant que les lieux sont actuellement inexploités ;

Considérant **que la demande porte** sur le changement d'utilisation d'un atelier de découpe de viande en atelier de production et conditionnement de produits alimentaires ;

Volume

Considérant que la nouvelle activité ne prévoit pas de nouvelles constructions, mais qu'elle s'implantera dans les bâtiments existants après des travaux de rénovation et d'assainissement ; que le projet entraîne une légère modification du volume bâti par la réduction de la profondeur de la travée droite du hangar, permettant l'aménagement d'un jardin de 88 m², pour une superficie totale portée à 2.646 m² ;

Considérant que deux quais de chargement et de déchargement seront reconstruits et que des aménagements intérieurs sont également prévus pour renforcer la sécurité, la ventilation, la stabilité de la structure et l'apport de lumière naturelle ;

Considérant qu'un volume imposant existe actuellement à l'intérieur de l'îlot, à l'arrière de la parcelle sise rue Heyvaert 185 ; que, selon l'architecte, il s'agirait d'un ancien escalier et monte-charge désormais désaffectés ; que ce volume, suspendu, ne dessert plus le rez-de-chaussée ni ne communique avec la partie arrière du n° 185 ; qu'il est actuellement inaccessible et inutilisable, en particulier en raison de l'absence de raccordement ; que dans ces conditions et en l'absence de justification de son utilité, il conviendra d'envisager sa suppression afin de libérer l'intérieur d'îlot et d'en améliorer la qualité spatiale et paysagère ;

Activité et programme

Considérant que la demande s'inscrit dans une zone de forte mixité selon le PRAS, récemment réaffirmée par le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Heyvaert » ; que ce dernier désigne la rue où se situe le bien comme faisant partie du « liseré productif et actif » ;

Considérant que le bâtiment existant, conçu pour accueillir une activité productive, change d'usage d'un atelier de découpe de viande vers un atelier de production et de conditionnement alimentaire ; que cette modification ne modifie pas la superficie (à l'exclusion de la création d'un jardin) ni l'usage, qui reste quasi identique ; que ce changement reste donc dans la même logique d'utilisation et que le projet est conforme aux prescriptions du PRAS ;

Considérant que le projet permet de réactiver un site actuellement inoccupé, en y maintenant une activité économique conforme au caractère mixte de la zone et en générant de l'emploi local ;

Considérant que les bâtiments existants seront réaffectés à des fonctions productives similaires à l'usage précédent, incluant la production, le conditionnement, le stockage, la livraison et l'administration ; que les hangars accueilleront ces activités ainsi qu'un accueil clients et des bureaux, tandis que l'aile gauche sera transformée en conciergerie ; que l'aile droite conservera un garage au rez-de-chaussée et verra ses sanitaires convertis en local de tri des déchets ; que l'étage de cette aile

conservera les fonctions actuelles de réfectoire et de vestiaires ; que les caves rénovées seront affectées exclusivement au rangement, à l'exclusion du stockage de marchandises ;

Considérant que l'activité envisagée consiste en la transformation de matières premières locales ou importées, leur conditionnement et leur distribution via des ventes destinées à des magasins et, selon la note explicative, à des particuliers ; que cette dernière modalité nécessite toutefois une clarification, dans la mesure où une vente régulière au public pourrait avoir des implications non négligeables sur la mobilité, le stationnement et la fréquentation du site ; qu'une évaluation complémentaire pourrait s'avérer nécessaire afin d'en apprécier les effets ;

Zone de chargement/déchargement et stationnement

Considérant que le quartier Heyvaert est particulièrement sensible en raison de son accessibilité aux poids lourds, ce qui exerce une forte pression sur l'espace public et affecte la qualité de vie des riverains ; que tout projet implanté dans ce quartier doit, dès sa conception, prendre en compte cette réalité et chercher à en limiter les effets négatifs ;

Considérant que la cour côté rue est aménagée en zone de chargement/déchargement et en parking à ciel ouvert, comprenant six places de stationnement (deux pour le personnel, quatre pour les clients) ; que l'architecte précise que les livraisons (une à deux fois par semaine) et les enlèvements (jusqu'à deux fois par jour) seront réalisés par des véhicules utilitaires de taille moyenne (camionnettes ou camions frigorifiques), sans recours à des semi-remorques, et que toutes les manœuvres se feront à l'intérieur du site ;

Considérant que l'activité précédente (atelier de découpe de viande) utilisait l'ensemble de la cour avant en zone de livraison et de stationnement de véhicules (voir photos aériennes de 1996 à 2018), que les anciens PU et PE étaient assez peu précis pour indiquer l'utilisation exacte de cette zone ;

Considérant qu'il s'agit d'une cour située à l'intérieur du site mais non en intérieur d'ilot et entourée de bâtiments liés à l'activité donc ayant peu d'impact sur les maisons voisines ;

Considérant que les 6 emplacements de stationnement proposés (deux pour le personnel, quatre pour les clients) sont justifiés par rapport au fonctionnement de l'activité et la pression du stationnement en voirie ;

Considérant également que deux emplacements pour vélos sont prévus, mais que leur aménagement manque de précision sur le plan ; que l'espace vélo, situé à gauche du bâtiment, se trouve dans un renforcement étroit et peu pratique, où sont également rangés les portails repliables, à proximité immédiate de la zone de chargement, ce qui ne semble ni sûr ni confortable pour les cyclistes ;

Considérant toutefois que ces activités logistiques, même si elles se déroulent sur le site, ont un impact notable sur le voisinage, notamment en raison de la large ouverture de 16,65 mètres sur la rue, réduite par rapport à l'ouverture initiale de 21 mètres grâce à une jardinière de 4 mètres de large ;

Déchets

Considérant que les déchets seront triés et stockés dans le local prévu à cet effet, situé au rez-de-chaussée de l'aile droite ; que les déchets réutilisables (caisses, palettes) seront renvoyés aux fournisseurs, et que les autres seront évacués dans des conteneurs ;

Concierge

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une conciergerie en duplex dans l'aile gauche du bâtiment, d'une superficie de 110 m², et que ce logement répond globalement aux prescriptions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) relatif aux normes minimales d'habitabilité, à l'exception de l'article 3 concernant l'espace de rangement privatif, qu'il y a lieu dès lors d'y prévoir ;

Considérant que ce logement est accessible via la rampe d'accès et qu'il donne sur la cour à rue, laquelle est aménagée en zone de chargement/déchargement et de stationnement, ce qui ne constitue pas une situation optimale pour un logement, mais qui peut néanmoins être admise dans le cas spécifique d'un logement de concierge ;

Considérant dès lors que ce logement doit être classé en « activité productive » et non en « habitation », et que les formulaires doivent être adaptés en ce sens ;

Intérieur d'îlot- perméabilité

Considérant que la parcelle est presque entièrement couverte et que le bien se situe dans un îlot déjà très densément construit; que le projet prévoit la création de jardin de 88m², 498m² de superficie de toiture verte, une parterre perméable planté de 47m² et 185m² en dalles de gazon au niveau des emplacements de parking afin de répondre à la prescription 0.6 du PRAS; que le demandeur, dans sa note explicative, mentionne qu'après vérification la toiture est capable de reprendre la charge d'une toiture végétale extensive et que en cas de dépassement de la surcharge des mesures de renforcement de la toiture devront être envisagés.

Façade

Considérant que la demande porte également sur la modification des façades ;

Considérant que la façade existante côté rue, d'une longueur de 40,26 m (dont environ 30 m de partie fermée), se compose de deux surfaces latérales en dalles de béton architectonique à texture de silex et d'une zone centrale comprenant un portique métallique avec portail enroulable ; que cette façade présente actuellement une expression industrielle peu qualitative ;

Considérant que le projet prévoit plusieurs interventions visant à en améliorer l'esthétique : que le bardage existant est remplacé par un revêtement en plaques d'acier Corten, que les dalles de béton sont recouvertes d'un enduit minéral, et que les soubassements seront réalisés en pierre bleue ; qu'une jardinière intégrée à un treillis métallique est prévue à droite du portail, offrant une certaine transparence qui contribue au contact visuel avec l'environnement et à une forme de contrôle social ; qu'un traitement en acier Corten a également été conçu de manière à segmenter visuellement le portail en deux parties, réduisant ainsi l'effet de paroi continue sur rue ;

Considérant que ces adaptations représentent une amélioration certaine par rapport à la situation existante, et que les matériaux proposés sont de qualité ; que néanmoins, la palette retenue entre peu en dialogue avec le bâti environnant, majoritairement composé de maçonnerie en briques ; que, dès lors, l'intégration architecturale dans le tissu urbain reste discutable, et qu'une meilleure contextualisation du langage architectural serait souhaitable ;

Considérant que la fonction de la porte d'entrée située à l'extrémité gauche de la façade n'est pas clairement précisée dans les documents ; que le choix actuel d'un élément fermé à cet emplacement pourrait être réévalué en fonction de l'usage prévu (accès public ou non) ; et qu'en cas d'accès destiné au public, une porte plus vitrée et accueillante serait préférable afin de renforcer le rapport à l'espace public et la lisibilité du projet ;

Sol pollué

Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 3+0 dans l'inventaire des sols et que la classe de sensibilité associée aux activités actuelles du site est "zone industrielle" ;

Considérant que la note explicative mentionne l'assainissement des sols pollués mais ne le spécifie pas ; qu'il est nécessaire de détailler ce point.

Panneaux thermiques et photovoltaïques

Considérant que le projet prévoit également l'emplacement des panneaux thermique et photovoltaïques....

Conclusion

Considérant que le quartier accueille actuellement plusieurs activités économiques, mais que de nombreux habitants formulent le souhait d'une transformation progressive vers un quartier davantage résidentiel, calme et verdurisé ;

Considérant que cette évolution traduit une aspiration légitime à un meilleur cadre de vie, mais qu'elle ne doit pas conduire à l'éviction systématique des fonctions productives ou logistiques de la ville ;

Considérant que le maintien d'activités économiques en milieu urbain constitue un enjeu majeur en termes d'emploi, de proximité des services, de réduction des déplacements et de vitalité urbaine ;

Considérant que cette orientation est confirmée par plusieurs documents de planification, qui soutiennent le maintien encadré des activités au sein du tissu urbain, même dans des quartiers en mutation ;

Considérant toutefois que la coexistence entre fonctions économiques et habitat suppose une attention particulière aux conditions d'exploitation, à l'organisation des flux et à la maîtrise des nuisances ;

Considérant qu'à cet égard, le dossier tel que déposé ne fournit pas encore suffisamment d'informations précises sur le fonctionnement de l'activité ni sur les mesures concrètes envisagées pour en limiter l'impact sur le voisinage que cependant, un permis d'environnement de classe II devra également être délivré pour l'exploitation du site que celui-ci devra apporter de précisions sur le fonctionnement de l'activité ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Article 1

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE** sur le projet à condition d'obtenir un avis favorable du service d'incendie et d'aide médicale urgente et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

Volume

- démolir le volume inutilisé à l'intérieur d'îlot (à l'arrière de la parcelle sise rue Heyvaert 185) ou justifier de manière circonstanciée son maintien

Conciergerie

- prévoir un espace de rangement pour la conciergerie afin de répondre à l'article 3, Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)
- adapter le formulaire en indiquant la superficie du logement en tant qu'« activité productive » et non comme « Habitation »

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (mobilité, pollution, déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,)
- introduire auprès de Bruxelles Environnement une étude de reconnaissance de l'état du sol ;
- obtenir une autorisation par permis d'environnement de classe II pour l'exploitation du site.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas Pauwels
(Signature)

Signé numériquement par
Nicolas Pauwels (Signature)
ND : C=BE, SN=Pauwels,
G=Nicolas Georges,
SERIALNUMBER=76072330964
CN=Nicolas Pauwels
(Signature)

MONUMENTS ET SITES

 Nico Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



- prévoir un espace de rangement pour la conciergerie afin de répondre à l'article 3, Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)
- adapter le formulaire en indiquant la superficie du logement en tant qu'« activité productive » et non comme « Habitation »

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (mobilité, pollution, déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,)
- introduire auprès de Bruxelles Environnement une étude de reconnaissance de l'état du sol ;
- obtenir une autorisation par permis d'environnement de classe II pour l'exploitation du site.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Elise Digitally signed
 Darchambeau by Elise
 u (Signature) Darchambeau
 (Signature)

