

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39086

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/12/2025

8. Dossier PU-39086 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	ALIMO S.A./HAMAD MOHAMAD S.A.
<u>LIEU</u>	RUE HEYVAERT 31-49 / QUAI DE L'INDUSTRIE 45
<u>OBJET</u>	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 -
<u>ZONE AU PRAS</u>	du 25/11/2025 au 09/12/2025 – 1 courrier
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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'ilots) - 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.

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS REPORTÉ en vue de l'introduction de plans supplémentaires**.

DELEGUES

URBAN BRUSSELS

SIGNATURES

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

