

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/09/2025

8. Dossier PU-39057 – NP (mp)

DEMANDEUR

LIEU

OBJET

ZONE AU PRAS

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

NAUTEA S.A

**CHAUSSÉE DE NINOVE 1 - SQUARE AUGUSTE SMETS 7 - QUAI DE
L'INDUSTRIE**

Construire cinq bâtiments à programme mixte d'une superficie hors-sol de 20.998 m², comprenant 133 logements (classiques et sociaux), 105 logements étudiants, 527 m² de commerces, 2.031 m² d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, un parking de 106 emplacements pour véhicules motorisés (voitures et motos), 557 emplacements vélos, et aménager l'espace extérieur en espace accessible au public

espaces structurants, zones administratives -

du 18/08/2025 au 16/09/2025 –133 courriers dont 59 demandes d'être entendu

- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (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)

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

- art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme

- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol

- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur

- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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 NAUTEA s.a. représentée par Rikkert Leeman** pour construire cinq bâtiments à programme mixte d'une superficie hors-sol de 20.998 m², comprenant 133 logements (classiques et sociaux), 105 logements étudiants, 527 m² de commerces, 2.031 m² d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, un parking de 106 emplacements pour véhicules motorisés (voitures et motos), 557 emplacements vélos, et aménager l'espace extérieur en espace accessible au public, **Chaussée de Ninove 1, Square Auguste Smets 7 ,Quai de l'Industrie;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 18/08/2025 au 16/09/2025** ainsi à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (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. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

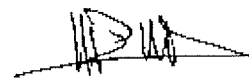
DECIDE :

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

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



Nico

MONUMENTS ET SITES



Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Elise

Digitally signed by

Darchambeau

Elise Darchambeau

(Signature)

(Signature)

ADMINISTRATION COMMUNALE



Pour la ville de Bruxelles

Elise Darchambeau



