



**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

Ref.Dossiers : 2024/155=179/770 et 2023~154=179/770

Le projet suivant est mis à l'enquête publique :

Adresse du bien : **Chaussée de Louvain 770**

Identité du demandeur : **ROMEO DEVELOPMENT**

Demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement

Nature de l'activité principale :

Urbanisme : **Démolir totalement les ateliers et showroom automobiles existants et construire 5 immeubles à usage mixte comprenant 29.000m<sup>2</sup> logements (249 unités), 941m<sup>2</sup> de commerces, 608m<sup>2</sup> de grand commerce spécialisé, 582m<sup>2</sup> d'activité productive, 368m<sup>2</sup> de bureaux, 280m<sup>2</sup> d'équipement (clinique), 936 parkings vélos et 199 emplacements de voitures.**

Environnement : **Démolition totale du bâti existant - désimperpermabilisation du site et construction de 5 immeubles à usage mixte autour d'un intérieur d'îlot végétalisé et perméable**

Zone : **en espace structurant et en zone de forte mixité ;**

Motifs principaux de l'enquête :

**dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable); 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 - hauteur); dérogation à l'art. 10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade); dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ; application de l'art. 175/20 du CoBAT : MPP - Enquête de 30 jours – Rapport d'incidences; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots); application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences au vu de l'Annexe B - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur - 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 - 31) Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m<sup>2</sup> et 5.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur; application de l'art. 188/7 du CoBAT : MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU; application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses; dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction); application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>) ; application de la prescription particulière 4.2. du PRAS (implantation d'un grand commerce spécialisé de moins de 3.500 m<sup>2</sup>) ; application de l'art. 176/1 du CoBAT : 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; application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions); art. 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement**

Pour les installations suivantes :

**2 chaudières au gaz de 2x150 kW; dépôts de déchets non dangereux 169,4 m<sup>2</sup>; parking couvert de 199 emplacements; moteur à combustion interne de 130 kW; 6 installations de réfrigération de 6 x 10 kW et 8 kg de R410A; 3 installations de réfrigération de 3 x 30 kW et 16 kg de R410A ; 11 pompes à chaleur de 11 x 30 kW et 16 kg de R410A ; 8 pompes à chaleur de 8 x 35 kW et 16 kg de R410A; 3 pompes à chaleur de 3 x 25 kW et 16 kg de R410A ; 3 transformateurs statiques de 3 x 250 kVA; 1 transformateur statique de 315 kVA; 1 transformateur statique de 1000 kVA; deux ventilateurs de 21900 m<sup>3</sup>/h et 20200 m<sup>3</sup>/h.**

**Rubriques : 40 A – 47A – 68B - 104A – 132A – 148A – 153.**

**L'enquête publique se déroule :**

**À partir du 21/05/2024 et jusqu'au 19/06/2024 inclus**

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier est consultable en ligne : <https://openpermits.brussels>

Le dossier est également consultable à l'administration communale :

- À l'adresse suivante : accueil de l'Hôtel communal, Place Colignon, 1030 Bruxelles :
- **du lundi au vendredi : entre 9 heures et 12 heures**
- **le jeudi : entre 16h30 et 19 heures**
- **le jeudi jusqu'à 20 heures (sur rendez-vous pris par téléphone au 02 244 75 11).**
- **Les renseignements ou les explications techniques concernant le dossier peuvent être obtenues au même endroit le lundi entre 9 heures et 12 heures**

Les observations et réclamations au sujet du dossier peuvent être formulées durant la période d'enquête précisée ci-dessus **au plus tard le 19/06/2024**, soit :

- Par écrit à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins
  - o à l'adresse mail : [mpp@1030.be](mailto:mpp@1030.be)
  - o à l'adresse postale: Hôtel communal - Bureau 2.08 - Département Urbanisme-Environnement - place Colignon - 1030 Bruxelles
- Au besoin oralement, auprès de l'administration communale identifiée ci-dessus, qui se chargera de les retranscrire et d'en délivrer gratuitement une copie au déclarant.

Toute personne peut, dans ses observations ou réclamations, demander à être entendue par la Commission de Concertation qui se tiendra :

- **le jeudi 04 juillet 2024**
- **à l'adresse : Hôtel communal - Salle du Collège.**

L'ordre de passage du dossier en commission de concertation figure sur le site internet de la commune ou est disponible, sur demande, au département de l'Urbanisme-Environnement au plus tôt 15 jours avant la séance de la commission.

**L'enquête annoncée ci-dessus résulte d'une obligation légale et n'implique pas nécessairement l'adhésion du Collège des Bourgmestre et Echevins sur le projet.**

Fait à Schaerbeek, le 17/05/2024

Par le Collège

Le Secrétaire communal

(s) David NEUPREZ

La Bourgmestre f.f., Par délégation,

(s) Frédéric NIMAL, Echevin



**BERICHT VAN OPENBAAR ONDERZOEK**

Ref.Dossiers : 2024/155=179/770 en 2023~154=179/770

Volgende project wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek:

Adres van het goed: **Leuvensesteenweg 770**

Identiteit van de aanvrager: **ROMEO DEVELOPMENT**

Aanvragen van stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning

Aard van de hoofdactiviteit:

Stedenbouw: **De bestaande autowerkplaatsen en showrooms volledig afbreken en 5 gebouwen voor gemengd gebruik bouwen met 29.000m<sup>2</sup> woningen (249 eenheden), 941m<sup>2</sup> winkelruimte, 608m<sup>2</sup> grote speciaalzaak, 582m<sup>2</sup> productieactiviteit, 368m<sup>2</sup> kantoren, 280m<sup>2</sup> voorzieningen (kliniek), 936 fietsparkeerplaatsen en 199 autostaanplaatsen.**

Leefmilieu: **Totale afbraak van bestaande gebouwen – ontharding van de site en bouw van 5 gebouwen voor gemengd gebruik rond een begroeid en waterdoorlaatbaar binnengebied**

Zone : **in structurerende ruimte en in een sterk gemengd gebied;**

Hoofdmotieven van het onderzoek:

**afwijking op art. 13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte); afwijking op art. 5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel); afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak - hoogte); afwijking op art. 10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel); afwijking op art. 11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken); toepassing van art. 175/20 van het BWRO : GSV - openbaar onderzoek van 30 dagen - effectenverslag; toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten); toepassing van art. 175/15 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport gelet op Bijlage B - 32) Woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerruimten voor motorvoertuigen - garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen - 31) Handelsvestiging waarvan de vloeroppervlakte tussen 1.250 m<sup>2</sup> en 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerruimten voor motorvoertuigen; toepassing van art. 188/7 van het BWRO : SRO op vraag van GBP, GSV, BBP of een GemSV; toepassing van art. 153 §2. al 2&amp;3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening); afwijking op art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken); toepassing van het bijzonder voorschrift 4.2.3° van het GBP (vloeroppervlakte van handelszaken gelegen tussen 200m<sup>2</sup> en 1000 m<sup>2</sup>); toepassing van het bijzonder voorschrift 4.2. van het GBP (inplanting van grote speciaalzaken van minder dan 3.500m<sup>2</sup>); toepassing van art. 176/1 van het BWRO : SRO in het kader van een gemengd project die zowel een milieuvergunning van klasse 1B of 1A en een stedenbouwkundige vergunning vereist; toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken); art. 40 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen.**

Voor de volgende inrichtingen:

**2 verwarmingsketels op gas van 2x150 kW ; Opslagplaats voor ongevaarlijke afvalstoffen van 169,4 m<sup>2</sup> ; Overdekte parking van 199 staanplaatsen ; Motor met inwendige verbranding van 130 kW ; 6 Koelinrichtingen van 6 x 10 kW en 8 kg van R410A ; 3 Koelinrichtingen van 3 x 30 kW en 16 kg van R410A ; 11 Warmtepompen van 11 x 30 kW en van 16kg van R410A ; 8 Warmtepompen van 8 x 35 kW en 16 kg van R410A ; 3 Warmtepompen van 25 kW en 16 kg van R410A ; 3 Statische transformatoren van 3 x 250 kVA ; 1 Statische transformator van 315 kVA ; 1 Statische transformator van 1000 kVA ; 2 Ventilatoren van 21900 m<sup>3</sup>/u en 20200 m<sup>3</sup>/u.  
Rubrieken : 40 A – 47A – 68B-104A – 132A – 148A – 153.**

**Het onderzoek loopt:**

**van 21/05/2024 tot en met 19/06/2024**

Tijdens de hele duur van het openbaar onderzoek kan het dossier online worden geraadpleegd: <https://openpermits.brussels>

Het dossier ligt ook ter inzage bij het gemeentebestuur:

- op het volgende adres: Gemeentehuis, Colignonplein, 1030 Brussel :
- **van maandag tot vrijdag: tussen 09.00 en 12.00 uur**
- **donderdag tussen 16.30 en 19 uur**
- **donderdag tot 20 uur (na afspraak via telefoon op het nummer 02 244 75 11).**
- **De technische inlichtingen over het dossier kunnen bekomen worden op dezelfde plaats op maandag van 9 tot 12 uur**

Opmerkingen en bezwaren kunnen worden geformuleerd tijdens bovenvermelde periode van het onderzoek, **ten laatste op 19/06/2024**, ofwel:

- Schriftelijk, ter attentie van het College van Burgemeester en Schepenen
  - o Via e-mail naar volgend adres: [oo@1030.be](mailto:oo@1030.be)
  - o Op het postadres: Gemeentehuis - Bureau 2.08 - Departement Stedenbouw-Leefmilieu - Colignonplein - 1030 Brussel
- Mondeling, bij bovenvermeld gemeentebestuur, dat de opmerkingen en bezwaren overschrijft en een kopie daarvan gratis overhandigt aan de aangever.

Eender wie kan in zijn opmerkingen of bezwaren vragen om te worden gehoord door de overlegcommissie die samenkomt:

- **op donderdag 04 juli 2024** op een nog nader te bepalen tijdstip
- **op het adres: Gemeentehuis - Collegezaal.**

De volgorde van behandeling van het dossier in de overlegcommissie wordt aangekondigd op de website van de gemeente of is, op zijn vroegst, 15 dagen voor de zitting van de commissie op aanvraag beschikbaar op de gemeentelijke departement Stedenbouw-Leefmilieu.

**Het hierboven aangekondigde onderzoek vloeit voort uit een wettelijke verplichting en behelst niet noodzakelijk de instemming van het College van Burgemeester en Schepenen omtrent het voorgestelde ontwerp.**

Te Schaarbeek, 17/05/2024

Vanwege het College,  
De Gemeentesecretaris  
(g) David NEUPREZ

De Burgemeester wvd, In opdracht,  
(g) Frédéric NIMAL, Schepen