

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/02/2026

Point n° 01 – 09h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Auguste De Boeck

Objet de la demande : construire un entrepôt logistique

Nature de l'activité principale : activités logistiques

Situation urbanistique :
PRAS : zone d'industries urbaines

Motif principal de l'enquête :

- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

L'enquête publique se déroule **du 02/02/2026 au 16/02/2026 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone d'industries urbaines du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Considérant qu'il s'agit d'un terrain à bâtir ;
 Considérant que bien que le service urbanisme n'ait aucun dossier d'archives connu à ce jour concernant lesdites parcelles, il apparaît que celles-ci furent occupées par un «dépôt» et par du stationnement à l'air libre dès les années 60 (orthophotoplans Brugis) ;
 Considérant par ailleurs qu'un arrêté de démolition dudit ouvrage avait été pris en date du 05/02/2021 ;
 Considérant qu'à l'époque, ce dernier présentait un danger pour la sécurité et la salubrité publique (incendies, squat, amiante) ;
 Considérant que cette démolition aurait dû faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (comme imposé dans l'art.2 dudit arrêté) ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à construire un entrepôt logistique ;

Dérogations :

Art. 153 §2.al2 Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses et plus précisément à l'Art.5 du titre I du RCU de Schaerbeek « implantation et gabarit des constructions isolées;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/02/2026 au 16/02/2026 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite, que cette dernière porte sur la délimitation parcellaire qui serait erronée ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis favorable conditionné du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 20/01/2026 dont référence : C.2025.0679/2 ;

Motivation :

Considérant que la demande vise à construire un entrepôt logistique visant à accueillir les activités d'une société de grossiste en boissons ;

Considérant que la demande s'implante à la limite de deux communes, celle de Schaerbeek et celle d'Evere ;

Considérant qu'il s'agit des parcelles situées sur Schaerbeek Boulevard G. Wahis division 4 section B533d2 et 4 section B533c2 et sur Evere rue A. De Boeck division 2 section D331b ;

Considérant que la présente demande s'inscrit dans le périmètre du projet de PAD Josaphat ;

Considérant que bien que celui-ci ne soit pas encore d'application, il y a lieu de concorder le présent projet à ses lignes de conduites ;

Considérant que le projet s'articule comme suit :

En termes de volumétrie & de traitement des façades :

- la construction d'un entrepôt de type R+2 ;
- une construction projetée qui s'étend sur +/- 3.589 m² de superficie plancher (hors-sol) et d'une emprise de +/- 2.333 m² ;
- une bâtiment avec un niveau d'acrotère à 12 m ;
- un bardage métallique blanc pour distinguer l'entrée et les locaux administratifs ;
- un bardage métallique imitation bois ajouré pour le reste de la façade ;
- une menuiserie extérieure en aluminium de ton anthracite ;

Considérant que la parcelle est actuellement imperméabilisée sur +/- 3.437 m² ;

Vu la superficie totale du terrain +/- 5.609 m² ;

Considérant que la demande déroge à l'art.5 du titre I du RCU de la commune de Schaerbeek relatif à l'implantation d'une construction isolée et qui stipule que :

« au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction isolée, en ce compris ses annexes, ne dépasse pas une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain,... » ;

Considérant en effet que la profondeur de la parcelle est portée à +/- 50,9 m, que celle du bâtiment projeté est portée à +/- 44,73 m ;

Considérant que la dérogation est partielle et ne s'étend pas sur l'ensemble des parcelles ;

Vu l'importance de la dérogation ;

Considérant néanmoins que le projet, eu égard à son gabarit et à ses dimensions, demeure proportionné au regard des constructions et des parcelles avoisinantes ;

Considérant par ailleurs que le bâtiment projeté est implanté en contrebas d'un talus naturel existant ce qui permet d'atténuer sensiblement sa perception depuis les propriétés situées au Clos de l'Oasis ;

Considérant qu'il s'agit d'un zoning industriel ;

Considérant les conditions ci-dessous impliquant une nouvelle proposition d'implantation, que dans le cadre du respect des conditions du présent avis, la dérogation à l'article 5 du RCU de Schaerbeek est acceptable car la profondeur est restreinte par l'adjonction de zone non-aedificandi sur la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit, de part et d'autre du bâtiment, deux zones tampons de respectivement 6,72m de large au sud et 8,90 m de large au nord ;

Considérant, de fait, que cette implantation permet de maintenir deux zones de réserve foncière aux abords du bâtiment, et ce dans l'optique de la réalisation des « connexions modes actifs » envisagées dans le projet de PAD ; que, bien que ce dernier ne soit pas encore d'application, une telle proposition permet de ne pas bloquer sa mise en œuvre future ;

Considérant qu'une information a été transmise à la commune de Schaerbeek, concernant une future division parcellaire, que la parcelle concernée se trouve dans la zone tampon située division 4 section B533c2, que cette dernière vise à pour objectif -in fine- de régulariser une zone de parking en lieu et place de la « zone tampon à disposition du PAD » prévue ;

Considérant que cette demande de division est donc contraire au présent projet et aux dispositions du projet de PAD, puisqu'elle ne permettra pas de conserver une zone tampon (nécessaire à la création d'une « connexion pour modes actifs ») tout en maintenant l'implantation projetée du bâtiment ;

Considérant que les instances demandent à ce qu'une réelle zone tampon soit conservée aux abords du bâtiment afin de ne pas restreindre les futurs aménagements prévus au projet de PAD ;

Considérant qu'il y a donc lieu de décaler le bâtiment vers le nord de 5m et ainsi augmenter la largeur de la zone tampon prévue au projet de PAD (11m72 au total) ;

Considérant que le projet de PAD prévoit également une zone tampon le long du talus végétalisé afin de favoriser la continuité du maillage vert ;

Considérant que cette zone ne peut comporter aucune construction hors sol ni sous-sol, ni saillies, ni stockage, ni stationnement, etc. ;

Considérant que, en termes de composition architecturale, le traitement des façades ouest et nord participe à l'activation du site ; que, en revanche, la façade sud du bâtiment ne fait l'objet qu'aucun traitement spécifique (mur majoritairement aveugle avec uniquement deux accès) ;

Considérant que, dans l'hypothèse de la création de cette connexion pour modes actifs au sud du bâtiment (cf. projet de PAD), cette façade deviendrait une façade à rue et il serait donc opportun d'améliorer son traitement architectural afin de l'activer un minimum ;

Considérant qu'il y a lieu de végétaliser la façade sud du bâtiment ou de l'animer plus en fonction de la nouvelle implantation du bâtiment qui découle des conditions du présent avis ;

Considérant que du reste, le choix des matériaux, leur tonalité ainsi que le jeu de contrastes qu'ils composent apportent une note contemporaine intéressante et confèrent au projet une identité visuelle qui lui est propre ;

En termes de gestion des eaux :

- la mise en place d'un nouveau réseau d'égouttage séparatif assurant une gestion distincte des eaux usées et des eaux pluviales ;
- une temporisation des eaux de toiture via une toiture verte semi-intensive ;
- l'installation de citernes de récupération d'une capacité de 20 m³ ;
- l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures ;

Considérant que le projet prévoit divers moyens de gestion des eaux pluviales : toiture végétalisée semi-intensive (20 cm d'épaisseur) sur une partie de la toiture plate du bâtiment de 2.178m², citerne de récupération de 20 m³ reliée à l'ensemble des sanitaires et servant au nettoyage et création de deux noues récoltant les eaux des abords imperméabilisés (voies d'accès, zone de livraison et parking) ;

Considérant que des panneaux solaires sont prévus sur une portion de cette toiture ; que les deux dispositifs doivent pouvoir cohabiter correctement et qu'il y a donc également lieu de prêter une attention particulière aux espèces retenues, particulièrement sur cette portion de toiture (plantes d'ombre et d'une hauteur limitée) ;

Considérant que cette gestion intégrée des eaux pluviales (GiEP) a été validée par le Service Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la noue située à l'est du projet (côté talus végétal) est prévue sur une zone reprise en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol (parcelle polluée sans risque) ;

Considérant cependant qu'une reconnaissance de l'état du sol réalisée en novembre 2023, dans le chef de la Société d'Aménagement Urbain de la Région de Bruxelles-Capitale (SAU), a démontré la présence d'une pollution orpheline aux huiles minérales et en naphthalène ; que des restrictions d'usage pèsent donc sur cette zone, dont notamment l'interdiction d'excaver les terres sans l'autorisation préalable de Bruxelles Environnement ;

Considérant que plusieurs noues plantées seront aménagées ;

Considérant que la noue localisée du côté de la rue permettra également la manœuvre des véhicules ;

Considérant qu'une partie du projet est située en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol, correspondant à des parcelles polluées sans risque ;

En termes d'organisation interne :

- 5 locaux de stockage (dénommés A-B-C-D-E) répartis du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage ;
- des locaux liés à la gestion administrative de la société, des locaux pour le personnel et des locaux techniques ;

En termes de mobilité :

- les manœuvres des véhicules seront réalisées en site propre ;
- un parking à l'air libre de 13 places dont 1 pour PMR ;
- un parking vélos de 12 places couvert et fermé de +/- 11 m² de superficie ;

- un parking 2 roues ;

Considérant que ni l'emplacement PMR ni les deux parkings 2 roues n'apparaissent sur plan, que ceux-ci devront y figurer et présenter les dimensions requises ;

Considérant que douze emplacements sont prévus dans un abri vélos implanté aux abords du bâtiment et qu'il s'agit de l'unique poche de stationnement pour ce type de véhicules deux-roues ;

Considérant toutefois que le local possède une superficie de 11 m² et propose un rack à double étage ; que cela n'est pas conforme aux recommandations du « Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale » (tome 7) édité par Bruxelles Mobilité et qu'il y a lieu de repenser le stationnement au sein de ce local en s'y conformant ;

Intégration du projet au cadre urbain environnant et nuisances:

Considérant que bien que le demandeur prévoit une organisation adaptée afin d'intégrer son projet non loin d'une zone d'habitation, les mesures (horaires, stationnement, organisation interne,...) sont insuffisantes ;

Considérant en effet, que les racks de stockage seront placés à l'extérieur, que la réverbération sonore pourrait impacter les riverains du Clos de l'Oasis ;

Considérant que la quiétude de ceux-ci doit être préservée ;

Considérant qu'à cette fin, il y a lieu de modifier l'implantation du bâtiment de sorte que les nuisances soient contenues vers le zoning et non vers le résidentiel ;

Considérant que le projet se situe en zone 6 relative au bruit ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions relatives à la zone d'industries urbaines ;

Considérant qu'elle est conforme au titre I du RRU ;

Considérant que les activités projetées nécessitent un permis d'environnement ;

Avis : FAVORABLE unanime sous conditions en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU).

Conditions :

1. Préserver, sur la partie arrière de la parcelle, une zone non construite de min 8 m par rapport à la limite mitoyenne avec le talus végétalisé et aménager cette zone de manière à favoriser la continuité du maillage vert (pas de bâtiment hors sol ni en sous-sol ni en saillie, pas de zone de stockage ni de stationnement) ;
2. Agrandir la zone tampon non-construite de 5m supplémentaires au 6m⁷² prévus (11m⁷²) par rapport au projet au sud de la parcelle ;
3. Revoir l'implantation du bâtiment en conséquence de la préservation des zones tampons non-constructibles ;
4. Orienter la zone de manœuvre côté voirie ;
5. Revoir les moyens de gestion des eaux pluviales en fonction de la nouvelle implantation (prévoir des dispositifs équivalents à ce qui est proposé actuellement) ;
6. Se conformer aux recommandations du « Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale » (tome 7) édité par Bruxelles Mobilité pour le dimensionnement et l'aménagement du local vélos ;

7. Représenter sur plan l'emplacement PMR et ceux des motos (conformes aux dimensions requises) ;
8. Si des dispositifs techniques (type air conditionné,...) sont prévus, les indiquer sur plan ;
9. Sur base des modifications précitées, l'avis du SIAMU est à nouveau requis.

Ces conditions ont pour conséquence que le collège des bourgmestre et échevins devra faire application de l'article 191 du CoBAT (demande de modifier les plans).

Le CoBAT prévoit toutefois que le demandeur, en application de l'article 126/1, peut notifier le collège des bourgmestre et échevins, de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis par lettre recommandée.

A compter de la date de l'envoi du courrier recommandé, le demandeur dispose d'un délai de 6 mois pour introduire ses plans modifiés auprès du collège des bourgmestre et échevins. Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

Considérant qu'afin de respecter les conditions émises dans l'avis ci-dessus il convient à minima de :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les conditions et demande décrites ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications ;
- de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe I, INS...);