

# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

## DEMANDE DE PERMIS MIXTE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT



Demande de permis d'urbanisme / Ref.Dossier : PU-39057 - Ref. Régionale :12/PFD/1933938

Le projet suivant est mis à l'enquête publique :

Adresse du bien : Chaussée de Ninove 1 - Square Auguste Smets 7 - Quai de l'Industrie

Identité du demandeur : NAUTEA

Nature de l'activité principale :

**URBANISME (PU-39057 - 12/PFD/1933938) :** Construire cinq bâtiments à programme mixte d'une superficie hors-sol de 20.998 m<sup>2</sup>, comprenant 133 logements (classiques et sociaux), 105 logements étudiants, 527 m<sup>2</sup> de commerces, 2.031 m<sup>2</sup> 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

**ENVIRONNEMENT (N466/2025 - 1.933.938) :** L'exploitation des installations suivantes :

- 62 4A Système géothermique fermé (35 m )
- 68 B Parc de stationnement couvert et/ou non couvert (106 emplacements Parking couvert )
- 104 A Moteur à combustion interne (240 kW Groupe de secours )
- 132 A Pompe à chaleur (40 kW)
- 132 A Pompe à chaleur (25 kW)
- 132 B Pompe à chaleur
- 148 A Transformateur statique (1000 kVA )
- 153 A Ventilateurs (21200 m<sup>3</sup>/h Ventilateurs Groupe de pulsion/extraction du parking : 21.200 m<sup>3</sup>/h)

Zones :

PRAS : espaces structurants, zones administratives

Motifs principaux de l'enquête :

**URBANISME (PU-39057 - 12/PFD/1933938) :**

- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
- 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)
- 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
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- 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
- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de superficie au sol
- 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

**ENVIRONNEMENT (N466/2025 - 1.933.938) :** 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

L'enquête publique se déroule : Du 18/08/2025 et jusqu'au 16/09/2025 inclus

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier est consultable en ligne : [www.openpermits.brussels](http://www.openpermits.brussels)

Le dossier est également consultable à l'administration communale, où des renseignements ou des explications techniques peuvent être obtenus :

- À l'adresse suivante : Département Aménagement du territoire – 20, rue du Comte de Flandre – 1080 Bruxelles
- du mardi au vendredi : entre 9 heures et 12 heures
- le lundi entre 14 heures et 20 heures (sur rendez-vous pour des explications techniques – 02/412.37.34 - [EP-OO@molenbeek.irisnet.be](mailto:EP-OO@molenbeek.irisnet.be)).

Les observations et réclamations au sujet du dossier peuvent être formulées durant la période d'enquête précisée ci-dessus au plus tard le 16/09/2025, par écrit, à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins :

- Soit à l'adresse mail : [EP-OO@molenbeek.irisnet.be](mailto:EP-OO@molenbeek.irisnet.be)
- Soit à l'adresse postale : Département Aménagement du territoire – 20, rue du Comte de Flandre – 1080 Bruxelles

Toute personne peut, dans ses observations ou réclamations, demander à être entendue par la Commission de Concertation qui se tiendra le 23/09/2025 à l'Hôtel communal.

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 Aménagement du territoire au plus tôt 15 jours avant la séance de la commission de concertation.

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 Molenbeek-Saint-Jean, le 28/05/2025

la Secrétaire faisant fonction,

Nathalie VANDEPUT



Par le Collège :

la Bourgmestre,

Catherine MOUREAUX



# BERICHT VAN OPENBAAR ONDERZOEK

## AANVRAAG VAN GEMENGDE VERGUNNING STEDENBOUW EN MILIEU



Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning / Ref.Dossier : PU-39057 - Gewestelijke ref: 12/PFD/1933938

Het volgende project is onderworpen aan een openbaar onderzoek :

Adres van het goed : Chaussée de Ninove 1 Square Auguste Smets 7 Quai de l'Industrie

Identiteit van de aanvrager : NAUTEA

Aard van de hoofdactiviteit :

**STEDENBOUW (PU-39057 - 12/PFD/1933938) :** Bouwen van vijf gebouwen met een gemengd programma met een bovengrondse oppervlakte van 20.998 m<sup>2</sup>, bestaande uit 133 wooneenheden (klassiek en sociaal), 105 studentenkamers, 527 m<sup>2</sup> handelszaken, 2.031 m<sup>2</sup> voorzieningen van collectief belang of openbare dienst, het voorzien van een parking met 106 plaatsen voor gemotoriseerde voertuigen (auto's en motorfietsen), het voorzien van 557 fietsenstallingen, en het inrichten van de buitenruimte als publiek toegankelijke ruimte

**MILIEU (N466/2025 - 1.933.938) :** De uitbating van de volgende inrichtingen :

- 62 4A Gesloten geothermisch systeem (35 m)
- 68 B Parkings al dan niet overdekt (106 staanplaatsen Parking)
- 104 A Motor met inwendige verbranding
- 132 A Warmtepomp (40 kW)
- 132 A Warmtepomp (25 kW)
- 132 B Warmtepomp
- 148 A Statische transformator (1000 kVA)
- 153 A Ventilatoren (21200 m<sup>3</sup>/u)

Zones :

GBP : structurerende ruimten, administratiegebieden

Hoofdmotieven van het onderzoek :

**STEDENBOUW (PU-39057 - 12/PFD/1933938):**

- Art. 188/7 SRO op vraag van GBP, GSV, BBP of een GemSV
- afwijking op art.8 van titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken)
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)
- afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 7.4. van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- art 176/1 SRO in het kader van een gemengd project die zowel een milieuvergunning van klasse 1B of 1A en een stedenbouwkundige vergunning vereist
- afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken)
- Effectenverslag - Art. 175/20 - GSV - openbaar onderzoek van 30 dagen
- 32) Woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerplaatsen voor motorvoertuigen
- 24) Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte innemen
- toepassing van art. 175/15 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen )
- Art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken

**MILIEU (N466/2025 - 1.933.938) :** 1B : artikel 40 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen;

Het onderzoek loopt: van 18/08/2025 en tot en met 16/09/2025

Tijdens de hele duur van het openbaar onderzoek kan het dossier online worden geraadpleegd : [www.openpermits.brussels](http://www.openpermits.brussels)

Het dossier ligt ook ter inzage bij het gemeentebestuur waar technische inlichtingen of uitleg kunnen (kan) worden verkregen :

- Op het volgende adres : Afdeling ruimtelijke ordening – 20, Graaf van Vlaanderenstraat – 1080 Brussel
- van dinsdag tot vrijdag: tussen 09.00 en 12.00 uur
- op maandag van 14u00 tot 20u00 (op afspraak voor technische uitleg – 02/412.37.34 - [EP-OO@molenbeek.irisnet.be](mailto:EP-OO@molenbeek.irisnet.be)).

Opmerkingen en klachten kunnen worden geformuleerd tijdens bovenvermelde periode van het onderzoek, ten laatste op 16/09/2025, schriftelijk, ter attentie van het College van Burgemeester en Schepenen :

- Ofwel via e-mail naar volgend adres : [EP-OO@molenbeek.irisnet.be](mailto:EP-OO@molenbeek.irisnet.be)
- Ofwel op het postadres : Afdeling ruimtelijke ordening – 20, Graaf van Vlaanderenstraat – 1080 Brussel

Eender wie kan in zijn opmerkingen of klachten vragen om te worden gehoord door de overlegcommissie die samenkomt op 23/09/2025 op het adres : Gemeentehuis.

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 overlegcommissie op aanvraag beschikbaar op de gemeentelijke afdeling ruimtelijke ordening.

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.

Gemaakte te Sint-Jans-Molenbeek, op 28/05/2025

De Wnd. Secretaris,

Nathalie VANDEPUT



de Burgemeester,

Catherine MOUREAUX

