

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par ELECTRO DEPOT BELGIUM s.a.
Objet de la demande	Installer une cabine haute tension préfabriquée
Adresse	Route de Lennik, 371
PRAS	Zone d'entreprises en milieu urbain, le long d'un espace structurant
PPAS	« Abords du Ring » - A.R. du 6/11/1956

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune observation et/ou demande à être entendu.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est implanté dans le périmètre du PPAS « Abords du Ring » arrêté de l'exécutif du 6/11/1956 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone élargie ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 2 ;

Vu que le bien se situe Route de Lennik au n° 371, grand commerce spécialisé R+TP, implanté sur une parcelle de 5.349m², cadastrée 7^{ème} Division – Section F – n° 110 x 0 ; que la parcelle adjacente, cadastrée 7^{ème} Division – Section F – n° 263 a 0, aménagée en zone de stationnement non couvert, est la propriété de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que la demande vise à **installer une cabine haute tension préfabriquée** ;

Vu que la demande a été introduite le 3/07/2023, que le dossier a été déclaré complet le 13/10/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 4/01/2024 au 18/01/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 6, chapitre III du Titre I du RCU – implantation & gabarit dans les zones d'entreprises en milieu urbain
 - o dérogation à l'article 64, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des abords
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 47390 (PU 41314) – Construire un garage avec salle d'exposition – permis octroyé le 4/01/1994

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

- n° 50144 N (PUFD 49402) – Implanter un magasin ELECTRO DEPOT dans le magasin existant Citroën et construire une extension – permis octroyé le 20/05/2016
- n° PU 50042 – Mettre en conformité la construction du magasin ELECTRO DEPOT – permis octroyé le 23/01/2018

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le dernier permis d'urbanisme n'a pas été totalement respecté – manquement de la végétalisation de la toiture plate de la nouvelle extension ; que par ailleurs, les espaces de stationnement en zone de retrait latéral, situés à droite du bâti, ne respectent pas l'aménagement accordé par permis – 13 emplacements représentés en place de 11, modification de l'aire de manœuvre et de l'implantation des emplacements ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bâtiment à usage commercial (grand magasin), avec une surface bâtie au sol de 2.361m², et un terrain libre de construction ;

Considérant que la présente demande vise à installer une cabine haute tension préfabriquée de 9,32m² – 3,45m x 2,70m x 2,44m (L x l x hauteur hors sol) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul**, en ce que celui-ci ne respecte pas l'aménagement prescrit – zone aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, qui ne comporte pas de constructions ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogations au RCU** à :

- l'**article 6, chapitre III du Titre I – implantation & gabarit dans les zones d'entreprises en milieu urbain**
l'implantation des constructions respecte les dispositions en vigueur tout en veillant à préserver le caractère paysager et verdurisé de ces zones ;
- l'**article 64, chapitre VII du Titre I – aménagement des abords**
l'aménagement des abords participe à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ; les abords ne peuvent être imperméabilisés ;

Considérant que la cabine est implantée au milieu de la zone de recul de la Route de Lennik ; ce positionnement a été motivé dans la demande par des raisons techniques afin de notamment implanter la cabine à proximité du local comptage situé dans le parking du bâtiment ; l'accès direct depuis le trottoir – passage de 1,50m de largeur face à la porte de la cabine – serait demandé par le gestionnaire de réseau ;

Considérant que, toutefois, un aménagement plus qualitatif devrait être trouvé, une implantation qui ne porte pas atteinte à une zone existante végétalisée en pleine terre est à proposer ; que l'implantation de la cabine doit être moins prépondérante ;

Considérant que la représentation projetée des espaces de stationnement situés à droite du bâti principal doit être rectifiée de manière à respecter la situation de droit ;

Considérant que la végétalisation de la toiture plate de l'extension octroyée en 2018 (PU 50042), qui représente une superficie de +/- 197m², est à réaliser ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

Considérant qu'au cadre VI de la demande, la superficie de terrain indiquée ne correspond pas aux données cadastrales ; qu'au plan, la Route de Lennik est à renseigner comme voirie régionale ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone élargie, détaillées dans le **Titre VI du RRU** ; qu'à l'analyse des documents introduits, la demande y déroge notamment pour l'**article 39, enseigne ou publicité scellée ou posée au sol** – ne pas dépasser un dispositif par immeuble et par voirie ; que les 7 dispositifs implantés en zone de recul n'y répondent pas ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.
à condition de :

- **Proposer une implantation moins prépondérante de la cabine et en zone imperméabilisée déjà existante ;**
- **Maintenir le nombre et l'aménagement des emplacements non couverts situés en zone latérale sur la droite du bâti ;**
- **Respecter les conditions du permis 50042, octroyé en 2018, en végétalisant la toiture plate de l'extension arrière ;**
- **Supprimer les dispositifs publicitaires non conformes placés en zone de recul ;**
- **Au cadre VI de la demande, confirmer la superficie du terrain concernée par la demande ;**

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024