

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

| | |
|---------------------|---|
| PV03 | Demande de permis d'urbanisme introduite par SABELCO sprl , agissant en sa qualité de propriétaire |
| Objet de la demande | Construire un hall industriel et des locaux d'activités productives |
| Adresse | Boulevard Industriel 139 |
| PRAS | Zone d'industries urbaines |
| PPAS | « Rive Droite » arrêté le 14/02/1962 |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 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 ni 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 21 novembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'industries urbaines suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Rive Droite » arrêté de l'exécutif du 14/02/1962 ;

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

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale/ en CAT 3 ;

Vu que la parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 238A3 se situe Boulevard Industriel au n° 139 et est répertoriée en tant que terrain à bâtir ;

Considérant que la parcelle est actuellement en cours de division ; qu'un procès-verbal de division figure au dossier ; que la demande porte sur le lot 7B s'étendant le long du chemin de fer et ayant une superficie de 1947 m² ;

Vu que la demande vise à construire un hall industriel et des locaux d'activités productives ;

Vu que la demande a été introduite 02/02/2024, que le dossier a été déclaré complet le 09/08/2024 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 02/11/2024 au 16/11/2024 ; qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable
 - dérogation au RRU, Titre I, article 16 – collecte des eaux pluviales ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au RCU, Titre I, article 23 – toiture plate
 - dérogation au RCU, Titre I, article 38 – collecte eaux pluviales et de ruissellement
 - dérogation au RCU, Titre I, article 64 – abords des constructions isolées en ZIU

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé C.2016.1239/5 daté du 01/10/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°50151Z (PU 49855) – construire un bâtiment industriel avec bureaux – permis octroyé le 22/05/2018 mais non-mis en œuvre ;

Considérant qu'en situation existante la parcelle est non-bâtie ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de construire un bâtiment d'activité de production de services matériels de gabarit R+1+TP d'une emprise de 500m² (stockage, assemblage et distribution de matériel de sécurité électronique), aménager des emplacements de parking à l'air libre et des emplacements vélos couverts et installer des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- +00 activité de production de service matériel de +/- 500 m² :
entrée, locaux administratifs, locaux de stockage et assemblage, WC, HVAC
- +01 activité de production de service matériel de +/- 250 m² :
locaux techniques, salles de réunions, cuisine, WC, terrasse

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable** et au **RCU, Titre I, article 23 – toiture plate**, en ce que les toitures plates d'environ 500 m² ne sont pas verdurisées ; que le demandeur justifie cette dérogation par le fait que « la mise en œuvre d'une toiture verte paraît incompatible avec la flexibilité attendue dans un bâtiment à caractère industriel » et entraînerait un surcout de construction lié à la surcharge induite par la toiture verte ; que ces justifications ne sont pas acceptables ; qu'il convient dès lors de verduriser les toitures plates et de préciser sur plan l'épaisseur et le type de substrat envisagé ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 16 - collecte des eaux pluviales** et au **RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement**, en ce que, dans le cas d'une nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être récoltées et gérées sur la parcelle ; que le projet prévoit une citerne de récolte d'une capacité de 20.000 litres (répondant aux exigences du RRU de 33 l/m² de surface de toiture) ; que cependant cette citerne prévoit une réutilisation partielle des eaux mais également un rejet du surplus à l'égout ; que cette disposition contrevient à la réglementation qui impose un réseau séparatif et une gestion tendant au zéro-rejet d'eaux pluviales à l'égout ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa faible d'inondation ; que le projet implique une imperméabilisation d'environ la moitié de la parcelle ; qu'il convient dès lors, en vue de temporiser cette imperméabilisation, de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et de proposer une gestion intégrée des eaux pluviales ; qu'il est recommandé de prendre conseil auprès du Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement afin de faire valider ladite proposition ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 64 – aménagement des abords en zone d'industries urbaines** en ce que les abords de la construction (matériaux, type de clôture, type de végétation,...) doivent viser au développement qualitatif et quantitatif de la flore ; que les plans restent lacunaires en ce qui concerne les aménagements des abords ; qu'il convient de proposer un plan paysager pour les abords de la construction qui précise les types de végétation et essences envisagées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; que le projet prévoit 10 emplacements de parking (dont 1 PMR) ; que la proposition est adaptée au vu du nombre d'employés et visiteurs prévus ;

Considérant que la note explicative mentionne également 4 emplacement vélos abrités et sécurisés ; que ceux-ci sont localisés à l'extérieur du bâtiment ; qu'il convient d'intégrer les emplacements vélos à l'intérieur du volume bâti ;

Considérant que la note explicative mentionne également une zone de livraison ; qu'il y a lieu de la dessiner sur les plans ;

Considérant que les enseignes projetées doivent répondre aux prescriptions du *RRU, Titre VI* applicables aux zones élargies ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – C.2016.1239/5 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 01/10/2024 ;

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 21 novembre 2024

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

- **Proposer une gestion intégrée des eaux pluviales**
- **Proposer un plan paysager pour les abords de la construction en conformité avec l'article 64 du Titre I du RCU**
- **Végétaliser la toiture plate en semi-intensif**
- **Intégrer les emplacements vélos dans le volume bâti**
- **Dessiner la zone de livraison**

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

| | | |
|------------|-----------------------------|--|
| Président | M. KESTEMONT | |
| Secrétaire | M ^{me} VERSTRAETEN | |
| Urbanisme | M ^{me} DELCOURT | |

ADMINISTRATION RÉGIONALE

| | | |
|--|--------------------------|--|
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme | M ^{me} BOGAERTS | |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites | M. DESWAEF | |
| Bruxelles Environnement | M. MOENECLAHEY | |