

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 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

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par BRUXELLES SYNERGIE ,
Objet de la demande	Rénover, isoler la toiture et installer un garde-corps pour la sécurité de l'équipe d'entretien de la toiture et de ses techniques.
Adresse	Boulevard Industriel, 200
PRAS	Zone d'industries urbaines

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 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 30 mai 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'industrie urbaine du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à rénover, isoler la toiture et installer un garde-corps pour la sécurité de l'équipe d'entretien de la toiture et de ses techniques ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/04/2024 au 05/05/2024 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 8 : hauteur d'une construction isolée ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207§1 al 4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art. 235) ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Projet :

Attendu que le bâtiment concerné par la demande se trouve être un bâtiment isolé sur la parcelle cadastrale 21306D0255, dans un îlot formé par le boulevard Industriel, la rue Bollinckx et les voies de chemin de fer ; Qu'il a été construit en 1992 et est repris à l'Inventaire pour son architecture de style brutaliste et son intérêt esthétique ;

Attendu que la parcelle comprend le bâtiment de bureaux d'un gabarit de R+4 et d'un niveau de sous-sol, un parking extérieur de 7 emplacements pour voitures côté ouest, un autre parking de 4 emplacements côté nord le long du chemin d'accès vers le parking de 15 emplacements du sous-sol ;

Attendu que cette allée permet également d'accéder à la parcelle arrière occupée par une station d'épuration d'Hydria ;

Attendu que le bâtiment est entièrement occupé par les bureaux et laboratoires de BRUCEFO, le centre d'expertise alimentaire, qu'il a une superficie totale de 3 361,6 m² ; qu'il est occupé par environ 20 personnes ;

Considérant qu'un logement accessoire à l'activité est présent, qu'il s'agit d'une conciergerie aménagée dans le niveau de toiture, que ce logement accessoire est maintenu ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant que le bâtiment a déjà été rénové en 2008 mais que la demande actuelle prévoit d'augmenter les épaisseurs d'isolant qui ne sont pas suffisantes, que les problèmes détectés dans le bâtiment (ventilation insuffisante, manque de contrôle sur la température intérieur) affectent les analyses des laboratoires et le confort de ses usagers ;

Considérant que la présente demande se concentre sur les éléments techniques les plus urgents et donc sur la toiture également, qu'une demande concernant la façade et la problématique due au grand nombre de surface vitrées sera introduite dans un second temps ;

Considérant que la demande se présente en deux parties :

- La rénovation et isolation de la toiture, que ces travaux comprennent :
 - La démolition des couches de la toiture jusqu'au béton de pente,
 - L'isolation de la toiture avec de l'isolant de type PUR d'une épaisseur de 18cm,
 - Le placement d'un EPDM comme étanchéité,
 - La création d'un chemin d'accès vers les différentes techniques,
 - Le placement d'un garde-corps sur le pourtour de la toiture,
- Le placement de techniques sur la toiture du bâtiment dont :
 - un groupe de ventilation sur la toiture +05 haute du bâtiment,
 - le remplacement de la pompe-à-chaleur existante,
 - une nouvelle pompe-à-chaleur sur la toiture +05 haute du bâtiment ,

Considérant que l'augmentation de l'épaisseur de la toiture entraîne une rehausse de celle-ci ; qu'à cause de cette rehausse il est nécessaire de placer un garde-corps sur les toitures des niveaux R+4 et R+5 et que celui-ci sera visible depuis l'espace public ; que la demande propose un garde-corps pourvu de lisses horizontales simples de couleur grise la plus proche de celle du béton du bâtiment, de 1 à 3 lisses pour atteindre 1,2m de haut ;

Considérant qu'au vu de l'intérêt esthétique du bâtiment, que même si le garde-corps proposé s'intègre au mieux avec l'architecture, il y a lieu de prévoir des garde-corps le moins visible possible depuis l'espace public afin de minimiser son impact en façade tout en assurant la sécurité ;

Considérant que le local technique actuel n'est pas suffisamment grand / dimensionné pour accueillir le nouveau groupe, que la demande prévoit donc l'installation d'un groupe de ventilation sur la toiture haute du bâtiment ; qu'un groupe de secours de froid est prévu sur la toiture inférieur, à côté de la pompe-à-chaleur existante ;

Considérant que l'article 8 § 3 du Titre I du RRU prévoit que « la hauteur des constructions visée au § 1er comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture. Seules les souches de cheminée ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture. » ; que la demande est donc en dérogation à cet article puisque le groupe de froid ajouté sur la toiture basse et les unités extérieur des PAC sur la toiture haute ne sont pas compris dans un étage de toiture ; que pour les mêmes raisons que celle avancées pour les garde-corps, il y a lieu de minimiser au maximum leur visibilité depuis l'espace public ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant le bruit du Boulevard Industriel et considérant le type de zone d'industrie urbaine dans lequel le bâtiment se situe, le placement d'un groupe sur la toiture n'impactera que de manière minime les bâtiments avoisinants, que ce soit de manière visuelle ou acoustiquement ; que de plus les toitures sont déjà pourvues de différents groupes techniques ; que la dérogation est minime et acceptable ;

Que le demandeur déclare en séance que des panneaux acoustiques sont prévus autour des éléments techniques et qu'un acousticien sera consulté ;

Considérant que la demande se situe en zone d'aléa d'inondation forte, que la demande ne prévoit pas de toiture végétalisée, que le demandeur déclare en séance que des panneaux photovoltaïques sont prévus, que cependant l'un n'empêche pas l'autre d'autant que cela permettrait d'améliorer le confort visuel de la conciergerie ;

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 ;

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- prévoir des garde-corps invisibles depuis l'espace public ;
- déplacer les techniques en toiture le plus au centre du bâtiment ;
- végétaliser un maximum les toitures ;

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	