

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEWACHTER
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par IMMOWAL s.c.a. – Madame CLAEYS
Objet de la demande	Modifier les permis d'urbanisme 50906 & 51477 ajout d'une porte sectionnelle coupe-feu supplémentaire vers l'entrepôt existant, placement de panneaux solaires en lieu et place de la toiture verte prévue
Adresse	Boulevard Industriel, 22
PRAS	Zone d'industries urbaines, le long d'un espace structurant
PPAS	« Rive Droite » – A.R du 14/02/1962

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

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 opposition.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'industries urbaines 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 inscrit dans le périmètre du PPA « Rive Droite » arrêté de l'exécutif du 14/02/1962 ;

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 0+3 ;

Vu que le bien se situe Boulevard Industriel au n° 22, bâtiment industriel R+01+TP, implanté sur une parcelle de 6.532m² cadastrée Section C – n° 38 k 0 ;

Vu que la demande vise à modifier les permis d'urbanisme 50906 & 51477 en ajoutant une porte sectionnelle coupe-feu supplémentaire vers l'entrepôt existant, en plaçant des panneaux solaires en lieu et place de la toiture verte prévue ;

Vu que la demande a été introduite le 18/01/2021, que le dossier a été déclaré complet le 18/03/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition 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 à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 46235 (PU 39547) – construire un complexe industriel – permis octroyé le 19/05/1987
- n° PU 50906 – construire une extension d'un bâtiment industriel – permis octroyé le 27/08/2019
- n° PU 51447 – modifier le permis d'urbanisme 50906 – permis octroyé le 26/05/2020

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le percement d'une baie supplémentaire en façade ;

Considérant que l'utilisation du bâtiment est maintenue ; que les modifications ne portent pas atteinte aux fonctions principales de la zone au PRAS, que la situation projetée maintient la volumétrie et l'esthétique d'un bâti industriel ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Considérant qu'en 2019, le permis octroyé prévoyait l'aménagement de toitures vertes extensives, l'aménagement d'une noue le long de la façade Ouest pour la collecte des eaux de pluie et de ruissellement, un espace végétalisé en zone avant pour requalifier l'entrée des locaux ; que le projet tenait également compte de la circulation de l'eau à l'échelle de la parcelle ;

Considérant qu'en 2020, le permis octroyé visait à rehausser la toiture de l'extension de manière à dépasser de 1,00m le niveau fini de la toiture du bâtiment existant, à mettre le bâtiment aux normes de prévention contre l'incendie ;

Considérant que la présente demande est à l'initiative du même exploitant que précédemment ; que l'objet ne concerne que la mise en conformité d'une porte sectionnelle coupe-feu en façade Sud-Est, et le placement de panneaux solaires sur le toit de l'extension – soit 181 panneaux sur une superficie de toiture de +/- 789m² ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que toute toiture plate de plus de 100m² doit être aménagée en toiture végétalisée ; que l'aménagement partiel d'une toiture plate ne dispense pas d'un aménagement verdurisé de la partie non aménagée ;

Considérant que la combinaison d'une toiture extensive et de panneaux solaires est tout à fait compatible ; qu'entre autres, les toitures vertes permettent d'améliorer le rendement des installations photovoltaïques en limitant la surchauffe (effet d'amortisseur thermique) ; que le lestage des panneaux réalisé sur une toiture verte protège des risques de dégradation des membranes d'étanchéité ;

Considérant que les plantes devront être adaptées à un ombrage quasi permanent – plantations à choisir parmi les plantes d'ombre ou de mi-ombre, en fonction de l'épaisseur du substrat, de la hauteur que peuvent atteindre les plantations, de leur résistance aux turbulences du vent, ... (cf. rapport technique de Bruxelles Environnement – Fiche 4.2 : la compatibilité entre les panneaux solaires et la conception des toitures vertes) ;

Considérant que les aménagements extérieurs – noue pour la collecte des eaux de ruissellement et espace végétalisé en zone avant – sont maintenus ;

Considérant que les installations ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que les panneaux dépassent de 0,45m l'acrotère de l'extension ; que le recul périphérique observé par rapport à l'acrotère est insuffisant pour permettre un passage libre et un chemin technique ; qu'il convient de les écarter du plan de la façade ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie du PU 51447 – T.1987.0987/11/BI/cp – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 31/03/2020 ;

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 6 mai 2021

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

- **Prévoir une cohabitation toiture végétalisée et panneaux photovoltaïques**

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

Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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