

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 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

PV14	Demande de permis d'urbanisme introduite par le Royal Cercle de Tennis de Table Anderlechtois a.s.b.l. – représenté par Monsieur CARTAROSA
Objet de la demande	Aménager une salle de tennis de table
Adresse	Rue des Bassins, 13
PRAS	Zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 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 observation et/ou demande à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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 générale ;

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 ;

Vu l'avis du Foyer Anderlechtois (courriel du 24/03/2021) concernant une servitude de passage dans le parc Carpentier-Goujons ;

Vu que le bien, sis Rue des Bassins au n° 16, comprend un immeuble mitoyen à front de rue R+02+TV, et un arrière-bâtiment R+00+TV, implantés sur deux parcelles cadastrées Section C – n° 253 s 10 & C – n° 253 x 10 ;

Vu que la demande vise à aménager une salle de tennis de table dans l'arrière-bâtiment ;

Vu que la demande a été introduite le 28/12/2020, que le dossier a été déclaré complet le 4/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/06/2021 au 30/06/2021, et 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 la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 22593 (PU 17332) – Construire une maison – permis octroyé en 1930
- n° 24458 (PU 18600) – Exhaussement de la maison – permis octroyé en 1932
- n° 31772 (PU 24941) – Construire des annexes et transformation de la façade – permis octroyé le 23/01/1945
- n° 33969 BIS (PU 27282) – Construire un garage – permis octroyé en 1950
- n° 38701 (PU 32347) – Transformation de l'immeuble – permis octroyé le 28/02/1958
- n° 39789 (PU 33530) – Construire un garage – permis octroyé le 01/12/1959
- n° 48710 (PU 43331) – Changement d'affectation – permis octroyé le 16/05/2000
- n° 49631 (PU 44960) – Changement d'affectation : atelier de confection en grand commerce spécialisé – permis octroyé le 27/06/2006
- n° 49471/S (CU 45809) – Transformation d'un grand commerce spécialisé – certificat octroyé le 28/12/2007 (partiellement réalisé)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'utilisation du commerce ;

Considérant que la demande ne concerne que le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment ; que le bâtiment à front de rue ne fait pas partie de l'objet de la demande ; que l'accès à l'arrière-bâtiment se fait depuis la rue des Bassins via une porte d'entrée cochère ; que l'accès aux logements en est distinct ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'aménagement d'un équipement sportif de +/- 853m² pour la pratique du tennis de table ; que le projet n'impacte pas le volume existant ; que l'aménagement suivant est projeté :

- hall d'accès avec emplacements pour vélo
- vestiaires/sanitaires H et F à l'entrée de la salle
- espace cafétéria de +/- 100m² avec cuisine et réserve
- bureau et locaux techniques
- salle de sport de +/- 540m² avec 9 tables de compétition

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce qu'il y a changement d'affectation d'un bâtiment en intérieur d'îlot ;

Considérant que la densité du bâti n'est pas impactée ; que le changement d'affectation ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone ; que la distance entre le bâtiment à front de rue et l'arrière-bâtiment est de plus de 12,00m ;

Considérant que le club sera accessible du lundi au samedi, de 16h00 à maximum 1h00 ; que des tournois/compétitions sont organisés 6 fois par an le dimanche de 8h00 à 21h00 ;

Considérant qu'il n'y a pas de fenêtres ouvrantes en façade ; qu'afin d'éviter les nuisances sonores, un faux-plafond acoustique est placé à 3,20m ; que le demandeur s'engage à compléter cette isolation phonique en cas de besoin ;

Considérant que vu la configuration des lieux, l'implantation des constructions voisines, et les mesures prises, cette occupation n'est pas préjudiciable et est compatible avec le cadre urbain environnant ;

Considérant qu'il y a toutefois lieu de scinder davantage le bâtiment à rue de l'arrière-bâtiment en prévoyant une porte supplémentaire au droit du hall d'entrée commun et du hall du club où sont stationnés les vélos ;

Considérant que l'installation et les équipements de ventilation sont sommaires et succincts ; que l'emplacement des groupes, les gaines, les sorties en toiture, les prises d'air neuf, ..., ne sont pas complets ;

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 très bonne desserte en transport en communs ; qu'une alternative de mobilité douce est prévue ; qu'il y a lieu de préciser le nombre d'emplacement vélos prévu et de compléter le cadre VIII de l'Annexe I ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

Considérant que le projet crée une servitude de passage dans le parc voisin afin de disposer de 2 voies d'évacuation de secours directement vers l'extérieur – soit 2 portes de secours percée dans le mur mitoyen, une latérale le long du mitoyen gauche (parcelle cadastrée Section C – n° 270 r 4) et l'autre en fond de parcelle (parcelle cadastrée Section C – n° 272 g 2) ; que l'utilisation de ces issues (qui ne s'ouvrent que de l'intérieur) est strictement limitée à une évacuation d'urgence ;

Considérant que cet aménagement a reçu l'aval du Foyer Anderlechtois pour autant que ce passage reste libre de tout obstacle ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant qu'à la porte existante en façade latérale gauche, une deuxième porte est percée dans le mitoyen en fond de parcelle ; que ces aménagements dans le parc du Foyer Anderlechtois ne sont pas visibles depuis la rue ;

Considérant que leur aspect (matériau, couleur) doit encore être précisé et unifié avec l'aspect du revêtement du mur ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1996.1438/9/CS/ac – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/05/2021 ; que la condition concernant le placement de minimum 3 exutoires de fumée au sommet de la toiture n'est pas représentée sur plan ; qu'il convient d'y remédier ;

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 8 juillet 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

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

- Prévoir une porte à double battant à la séparation des halls d'entrée et du club
- Renseigner l'aspect des portes d'issue de secours (matériau, couleur)
- Compléter l'installation de ventilation ainsi que les entrées et sorties sur l'extérieur qui sont nécessaires
- Représenter les exutoires de fumée exigés dans le rapport de prévention incendie
- S'engager à compléter l'isolation phonique en cas de plaintes avérées du voisinage
- Préciser le nombre d'emplacements vélo prévus et compléter le cadre VIII de l'Annexe I

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	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021