



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 janvier 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> KARRAS  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEVRIENDT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> COPPIETERS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	
Objet de la demande	Régulariser des dispositifs d'enseignes et de publicités (PV2019/2214).
Adresse	Avenue Théo Verbeeck, n°2-12.
PRAS	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public + ZICHEE.
PPAS	/
Réf. Communale	51683
Réf. URBAN	01/XFD/1759214



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 janvier 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'aucun courrier, réclamation ou demande à être entendu.

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

Les demandeurs ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 janvier 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte (Contournement tribune 3 (est du site) parcelle 477X + partie de la parcelle 460N2 côté parc Astrid) et en zone générale (sur les 9 autres parcelles du site) ;

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

Vu que le bien sis avenue Théo Verbeek n°2-12, équipement de sport – stade de football, implantée sur les parcelles cadastrées Division 8, Section H, Parcelle n°460N2, 460P2, 477X, 460K2, 460H2, 460F2, 451T, 477Y, 442Z, 442A2, est répertorié en tant que bâtiment à usage sportif ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n°46410/39816-PU : finition de la tribune (phase 4) STADE VANDEN STOCK (façade SUD) 05/07/1988 ;
- n°46064/39246-PU : extension et finition de la tribune (phase 4) 17/12/1985 ;
- n°01/PFD/1755555 : Régularisation de petites opérations réalisées sur le site du Lotto Park ainsi que la construction d'un parking pour vélos + régularisation du site Dupuis (parking) ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que des dispositifs de publicité et d'enseigne ont été installés sans permis d'urbanisme ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/2214), dressé en date du 25/10/2020, il a été constaté que l'infraction relevée concerne : *5 mats portant des drapeaux RSCA (enseignes), 5 mats portant des drapeaux « Lottopark » (publicité associée à l'enseigne) d'une surface de +/- 0.75m2 d'une hauteur de +/- 5.5m avenue Théo Verbeek n°1-9 et Av. D'Itterbeek face place De Linde ;*

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme infrastructure sportive ;

Vu que la demande vise à **régulariser des dispositifs d'enseignes et de publicités (PV2019/2214)** ;

Vu que la demande a été introduite le 4/09/2020, que le dossier a été déclaré complet le 13/01/2021 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 janvier 2021**

Vu que la demande n'a pas été soumise à l'enquête publique ;

Vu l'application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- la régularisation des 17 dispositifs d'enseigne et publicité suivants ;
  - \* Dispositif 1 : bâches apposées sur clôture ajourée en bordure de la rue Théo Verbeeck ;
  - \* Dispositif 2 : Panneau « Lotto Park » apposés sur clôture en bordure de la rue Théo Verbeeck ;
  - \* Dispositif 3 : Drapeaux sur mats scellés au sol (2 X RSCA + 1 X Lotto Park) rue Théo Verbeeck ;
  - \* Dispositif 4 : Publicité lumineuse (en situation de droit)
  - \* Dispositif 5 : Bâche tendue sur cadre sur façade ouest côté rue Théo Verbeeck ;
  - \* Dispositif 6 : Bâche tendue sur cadre sur façade ouest côté rue Théo Verbeeck ;
  - \* Dispositif 7 : Drapeaux (1 X RSCA + 2 X Lotto Park) rue Théo Verbeeck ;
  - \* Dispositif 8 : Drapeaux (6 X RSCA + 5 X Lotto Park) au sud du site en bordure du parc Astrid ;
  - \* Dispositif 9 : Drapeaux (7 X RSCA + 7 X Lotto Park) Au sud du site en bordure du parc Astrid ;
  - \* Dispositif 10 : Drapeaux (7 X RSCA) dans le coin sud-est du site en bordure du parc Astrid ;
  - \* Dispositif 11 : Drapeaux (8 X RSCA + 8 X Lotto Park) à l'est du site en bordure du parc Astrid ;
  - \* Dispositif 12 : Bâche tendue sur cadre sur façade est côté Parc Astrid ;
  - \* Dispositif 13 : Bâche tendue sur cadre sur façade est côté Parc Astrid ;
  - \* Dispositif 14 : Drapeaux (7 X RSCA + 8 X Lotto Park) angle avenue d'Itterbeek et rue Théo Verbeeck ;
  - \* Dispositif 15 : Drapeaux (7 X RSCA + 8 X Lotto Park) sur le parking place De Linde ;
  - \* Dispositif 16 : Bâche tendue sur cadre sur mur de façade rue Théo Verbeeck ;
  - \* Dispositif 17 : vitrophanie apposées sur les impostes des entrées en direction du Fan Shop (en recul côté place de Linde) ;

Considérant qu'une enseigne est définie par le RRU comme inscription, forme ou image ou ensemble des celles-ci apposé sur un immeuble et relatif à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilé à une enseigne une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 janvier 2021**

Considérant qu'une publicité est définie par le RRU comme inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, en ce compris le dispositif qui la supporte, à l'exclusion des enseignes et de la signalisation des voiries, lieux et établissements d'intérêt général ou à vocation touristique ;

Considérant qu'une publicité associée à l'enseigne est définie par le RRU comme une publicité dont le message publicitaire est axé sur un produit ou un service distribué ou presté par l'occupant commercial ou industriel de l'immeuble et qui n'est pas susceptible d'être modifié pendant la durée du permis ;

Considérant que les dispositifs portant la mention « RSCA » constituent des enseignes, que la société gérante de l'infrastructure sportive est la SA RSCA ; que les dispositifs portant la mention « Lotto Park » qui est le nom de l'infrastructure sportive constituent des publicités associées à l'enseigne et que les dispositifs faisant référence à d'autres marques qui n'occupent pas le site sont assimilées à des publicités ;

Considérant que l'application du titre VI du RRU relatif aux enseignes et publicités doit être adaptée au caractère exceptionnel du bâti et de son cadre environnant particulier (Parc Astrid) ; qu'il convient néanmoins de minimiser l'impact des dispositifs sur le cadre urbain environnant ; que le site est bordé au nord (place de Linde, avenue d'Itterbeek et rue de la Procession) et au nord-ouest (avenue Théo Verbeeck) par une zone d'habitation au PRAS comprenant une mixité d'immeubles d'habitation et d'immeubles mixtes avec commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, titre VI, article 4-1° et 5° – Interdiction de la publicité**, en ce que le dispositif de publicité n°2 est apposé sur des grilles de clôture non aveugle ; qu'il convient, de supprimer les dispositifs apposés sur les grilles qui bordent l'avenue Théo Verbeeck et de proposer éventuellement une installation en zone de recul reprenant les besoins publicitaires du club ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, titre VI, article 33 - 2° – Conditions générales**, en ce que les enseignes et les publicités associées à l'enseigne doivent être en harmonie avec l'ensemble de la construction sur laquelle elles sont apposées ; que les bâches tendues de (très) grande dimension sur cadre recouvrant plusieurs pans de façade altèrent et alourdissent la lecture du bâti et de son architecture (verticalité en façade ouest et est) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, titre VI, article 36 §1 - Enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon** ; que les dispositifs d'enseigne ou de publicité associée à l'enseigne n°12 et 13 (sur la façade est côté Parc Astrid) situés en zone interdite ne sont pas placés sous la baie du 1<sup>er</sup> étage la plus basse ; que néanmoins, cette façade donnant accès à la tribune 3 est très peu visible depuis la rue Bertaux et totalement intégrée dans le parc ; que le dispositif d'enseigne ou de publicité associée à l'enseigne n°6 en zone restreinte n'est pas placé sous le seuil de la baie la plus basse de la façade ; que bien que l'emplacement puisse se justifier par le fait que l'activité est répartie dans l'ensemble du bâtiment, il convient de proposer une solution mieux intégrée à l'architecture du bâti ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 janvier 2021**

Considérant que la demande déroge au **RRU, titre VI, article 39 §1 – Enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée au sol**, en ce que les dispositifs d'enseigne ou de publicité associée à l'enseigne n°3,7,8,9,10,11, 14 et 15 composés de drapeaux sur mats scellés au sol ne sont pas autorisés en zone restreinte ; que les conditions requises pour autoriser exceptionnellement ce type de dispositif ne sont pas entièrement réunies ; que le nombre de drapeaux excède 1 dispositif par bâtiment (même si l'on compte 4 tribunes) ; que la surface cumulée pour tout l'immeuble (même si l'on compte 4 tribunes) excède le mètre carré par immeuble ; que du côté de l'avenue Théo Verbeeck, les accès au stade sont visibles depuis l'espace public ; que pour les façades nord, est et sud, l'implantation du stade à l'intérieur d'un parc le rend peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que les représentants du demandeur ont signalé en séance que la partie est du site n'est pas en zone interdite en ce qui concerne les publicités ; qu'il s'agit d'une erreur d'affichage de Brugis (programme de repérage de la situation urbanistique d'un bien) ; que, néanmoins, les prescriptions liées à la zone restreinte restent d'application pour tout le site en ce qui concerne les enseignes et publicités associées à l'enseigne ;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du titre VI du RRU n'est pas à solliciter car les murs pleins de façade ne sont pas considérés comme murs pignons mais comme des murs de façade ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** ; que le site est considéré comme ensemble architectural intéressant destiné à être mis en valeur ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti ; que des améliorations doivent être apportés afin de préserver la lecture de l'architecture du bâti ;

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 28 janvier 2021**

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

- Limiter le nombre de drapeaux actuel (déplacements sur site autorisés) ;
- Supprimer les publicités sur les clôtures le long de l'avenue Théo Verbeeck et faire une proposition de structure publicitaire dans la zone de recul ;
- Pour le dispositif 5, retrouver la verticalité sur le mur plein de façade (ex. 2 bâches élancées) ;
- Pour le dispositif 6, positionner des bâches sous les loggias au lieu d'un grand dispositif ;
- Pour les dispositifs 12 et 13 proposer des enseignes uniquement sur la partie pleine verticale (à côté des portes d'accès aux tribunes) ;

*Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre VI – article 33, 36 et 39 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.*

*Des plans modifiés 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). A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50<sup>ème</sup> doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I.)*

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

<b>Echevin</b>	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> KARRAS	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 janvier 2021**