

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
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

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par IMMO MECA s.a.
Objet de la demande	Rénover un hall omnisport
Adresse	Rue des Lapins, 32
PRAS	Zone de parc, zones de sports ou de loisirs de plein air
PPAS	« Zone Rurale » – A.R. du 29/03/1974

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

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 6 juillet 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de parc et en zones de sports ou de loisirs de plein air, 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 « Zone Rurale » arrêté de l'exécutif du 29/03/1974 ;

Vu que le bien se situe Rue des Lapins au n° 32, hall omnisport, implanté sur une parcelle de 3.200m², cadastrée 7^{ème} Division – Section F – n° 40 e 0 ;

Vu qu'il s'agit d'une propriété communale grevée d'un bail emphytéotique ;

Vu que la demande vise à **rénover un hall omnisport** ;

Vu que la demande a été introduite le 11/03/2022, que le dossier a été déclaré complet le 22/02/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/06/2023 au 28/06/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription générale 0.7.2 du PRAS – équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie autorisée par les prescriptions particulières de la zone
- application de la prescription générale 0.9. du PRAS – clause de sauvegarde

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 50086 P (PU 49069) – étendre un hall omnisport – permis octroyé le 15/05/2015 ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2016), le bien est répertorié en tant qu'installation sportive, ayant une surface bâtie au sol de 2.160m² et comportant une unité de logement (conciergerie accessoire à l'équipement) ;

Considérant que la présente demande consiste à transformer la partie avant du bâtiment R+00 et à supprimer et reconstruire l'annexe au R+01 ; que les modifications portent sur les points suivants :

- rénovation des vestiaires et de la chaufferie, création d'une zone administrative ;
- transformation de la conciergerie en club house (+/- 97.30m²) avec terrasse ;
- reconstruction de la salle polyvalente de +/- 63m² (avec augmentation de 15m²) ;
- remplacement des garde-corps de la terrasse au +01 (zone de restauration), suppression d'une sortie de gaine en plein air ;
- replantation d'une zone en façade latérale (devant chaufferie) et placement de 2 zones de poubelles enterrées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

- isolation du bâtiment avant, revêtement en bardage d'ardoises artificielles de teintes gris clair et gris foncé selon note explicative, en enduit selon représentations graphiques ;

Considérant que, par ailleurs, les abattages d'un cèdre isolé et d'une lignée de cèdre sur la mitoyenneté Sud sont prévus sans être demandés ; l'entrée principale est réduite et un volume rangement (+/- 4,85m²) accessible par la terrasse est créé ; un escalier extérieur de secours en façade latérale Nord est prévu au droit de la terrasse du restaurant du +01 ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est modifiée et que la qualité paysagère est impactée (abattage d'un arbre) ;

Considérant que le changement de destination de conciergerie en commerce HoReCa indépendant de l'équipement sportif occasionne des nuisances et préjudicie la zone de parc ; que l'utilisation de zones extérieures en terrasses impacte le niveau sonore ;

Considérant que la terrasse existante du restaurant au +01 a une superficie de 61m² ; que le projet prévoit une terrasse au +00 de +/- 131,40m² ;

Considérant que les matériaux de revêtement de sol ne sont pas précisés ; qu'une annexe de +/-90m² est démolie sans proposition de réaménagement du terrain ; que la replantation en façade latérale Nord n'est pas définie ; qu'aucune replantation en remplacement des sujets abattus n'est envisagée ; que l'abattage d'arbres n'est pas demandé dans l'Annexe I ;

Considérant que les caractéristiques de ces aménagements doivent être déterminées pour être évaluées ; que la végétalisation des abords du centre sportif côté parking permettrait de mieux intégrer le bâtiment dans l'environnement du parc.

Considérant qu'une partie de la terrasse est située en dehors des limites de la parcelle ; que la zone de terrasse est physiquement délimitée et privatisée ; que cette configuration est inadéquate ; que les informations données en séance, relatives au bail emphytéotique, n'ont pas été jointes à la présente demande ;

Considérant que dans la note explicative, le projet prévoit des conteneurs enterrés qui ne sont pas représentés ; que l'aménagement doit permettre une collecte par le biais d'un camion grue en tenant compte des aménagements du parc et des accès possibles ;

Considération que les informations relatives à des éléments en dehors de la parcelle n'ont pas lieu de figurer dans cette présente demande – les indications « arbres à abattre » (platane, saule) et « nouvelle clôture » doivent être supprimées ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'il convient de proposer une temporisation/rétention des eaux pluviales ;

Considérant que la *prescription générale 0.7., aménagement d'un équipement ne répondant pas aux prescriptions particulières de la zone*, est d'application ;

Considérant que la parcelle est à 85% en zone de parc et 15 % en zones de sports ou de loisirs de plein air ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

Considérant que les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone ; que, toutefois, dans les zones de parcs, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations ; lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la *prescription générale 0.9., clause de sauvegarde*, est d'application en ce que les immeubles existants, dont la destination et l'utilisation licites ne correspondent pas aux prescriptions du plan, peuvent faire l'objet de travaux de rénovation en respectant notamment la condition relative à l'accroissement de la superficie plancher existante qui est limité à 20% par période de 20 ans ;

Considérant que la *prescription générale 0.12., clause de sauvegarde*, est d'application en ce qu'il a suppression d'un logement accessoire à l'activité ;

Considérant que la *prescription particulière 12, zones de parc*, est d'application ; que la parcelle est à 85% en zone de parc ; que ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente ; qu'elles sont destinées à remplir un rôle social, récréatif, pédagogique et paysager ; que seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés ; que tout commerce (de taille faible) doit être le complément usuel et l'accessoire des activités de la zone ;

Considérant que la *prescription particulière 13, zones de sports ou de loisirs de plein air*, est d'application ; que la parcelle est à 15 % en zones de sports ou de loisirs de plein air ; que ces zones sont affectées aux jeux et activités sportives de plein air et comportent un cadre de plantations ; la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 20% de la superficie de la zone ; que tout commerce (de taille faible) doit être le complément usuel et l'accessoire des activités de la zone ;

Considérant que l'*article 155 §2 du CoBAT* est d'application ; que le *PPAS « Zone Rurale »*, en vigueur depuis 1974, autorise dans la partie à destination d'espaces verts (Parc de la Pede et son centre sportif) les installations sportives à destination publique et compatibles avec le caractère du Parc ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU* :

- *article 8, chapitre IV du Titre I, intégration de la façade dans son voisinage*
tous les éléments, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la pose d'une isolation par l'extérieur ne peut se concevoir que si l'aspect du cadre environnant est respecté ; que la finition enduite qui remplace un parement de brique n'y contribue pas ; que l'isolation par l'extérieur est l'occasion de proposer un bardage (bois) intégré au cadre naturel environnant ;
- *article 43, chapitre VII du Titre I, aménagement des abords*
dans les abords des constructions, rien ne peut être établi de manière à porter atteinte à la qualité des abords et des espaces publics les bordant ;
que le traitement des limites parcellaires n'est pas qualitatif ; que la perméabilité des

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

sols n'est pas abordée ; qu'une surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ; que l'aménagement extérieur ne vise pas au développement de la flore et de la verdurisation ;

- **article 62, chapitre VII du Titre I, clôtures qui jouxtent l'espace public** elles sont constituées préférentiellement de haies, elles participent à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ; que les clôtures projetées n'y répondent pas en ce qu'elles ne sont pas végétales ;

Considérant que le projet ne correspond pas au **principe de bon aménagement des lieux** pour les points suivants :

- la réduction de largeur de la porte d'entrée principale ne se motive pas ;
- la suppression des fenêtres des sanitaires ne se justifie pas ;
- le revêtement de façade du bâtiment jointif au hall sportif n'est pas un matériau de bonne tenue, ni intégré au cadre naturel ; le matériau de l'escalier extérieur n'est pas précisé ;
- le club house doit rester l'accessoire de l'équipement sportif, son occupation limitée aux heures d'ouverture de l'activité principale ;
- l'ampleur de la terrasse du rez-de-chaussée (131,40m²), qui s'étend bien au-delà du bâti, est démesurée et inadéquate – étendue à inscrire dans la parcelle, surface au sol à réduire, revêtement à rendre le plus perméable possible, clôture à végétaliser ;
- de manière générale, manquement de l'aménagement extérieur paysagé (aménagement en place de l'annexe démolie, remplacement des sujets abattus, traitement des abords) ;

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 transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; qu'un espace extérieur couvert est prévu pour 16 emplacements vélos et 2 emplacements motos ; que le cadre VIII de l'Annexe I n'est pas complété ;

Considérant que la nouvelle activité ne peut porter atteinte à la fonction principale de la zone et doit être compatible ; la superficie plancher de la terrasse doit être circonscrite et intégrée au cadre naturel ; l'aménagement paysager doit être optimisé, diversifié et amélioré de manière significative ; les matériaux de façade choisis en fonction de leurs qualités esthétiques et de durabilité ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les manquements susmentionnés ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, détaillées dans le **Titre VI du RRU** ;

Considérant qu'une demande préalable d'ouverture de commerce HoReCa doit être introduite auprès du service communal « Développement économique » ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1984.0196/18 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 21/03/2023 ;

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 juillet 2023

ABSTENTION de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme & Direction des Monuments et Sites

AVIS FAVORABLE de la Commune
à condition de :

- **la conformité au PRAS du projet et de la nouvelle activité doit être confirmée ;**
- **la terrasse du rez-de-chaussée doit être limitée et intégrée au cadre naturel – revêtement de sol le plus perméable possible, clôture végétale (haie vive) ;**
- **optimiser l'aménagement paysager de la parcelle, le diversifier et l'améliorer de manière significative avec des plantations et des surfaces perméables ;**
- **si encore nécessaire, faire la demande d'abattage d'arbre au cadre IV de l'Annexe I ;**
- **proposer une temporisation/rétention des eaux pluviales ;**
- **pour le bâtiment d'accueil du hall sportif, en fonction du cadre paysager, choisir des matériaux de façade esthétiques, pérennes et de bonne tenue ;**
- **maintenir des baies en façade pour les sanitaires et la largeur de la porte d'entrée principale ;**
- **compléter le cadre VIII de l'Annexe I ; de manière générale, compléter les représentations graphiques avec les informations manquantes relevées ;**
- **supprimer des plans les informations hors parcelle ne faisant pas parties de l'objet de la demande ;P**

AVIS DÉFAVORABLE de Bruxelles Environnement

Considérant que la *prescription particulière 12, zones de parc*, est d'application ; que la parcelle est à 85% en zone de parc ; que ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente ; qu'elles sont destinées à remplir un rôle social, récréatif, pédagogique et paysager ; que seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés ; que tout commerce (de taille faible) doit être le complément usuel et l'accessoire des activités de la zone ;

Considérant que la demande de permis doit prendre en compte les aménagements considérés pour la rénovation du parking Mayfair repris dans le PU 52806 01/PFD/1866959 et préciser la zone de déchargement logistique pour le centre sportif Mayfair;

Considérant que le périmètre de la demande n'est pas clairement indiqué sur les plans ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

Considérant que la demande de permis d'urbanisme doit préciser le développement futur du site, y compris sa gestion;

Considérant l'étude de biodiversité réalisée par Bruxelles Environnement dans la zone de parc et la volonté de conserver un corridor pour la faune et la flore sur la bande sud du futur parc;

Considérant que le projet prévoit l'abattage d'une haie et de 5 arbres dont un arbre mort qui ne sont pas mentionnés dans le formulaire de demande ;

Considérant que les arbres envisagés pour abattage ne sont pas correctement identifiés (mauvaises essences (cèdres et platanes) ;

Considérant que les 5 arbres à abattre se situent en dehors du périmètre de la demande et situés en zone de parc. Ceux-ci doivent être maintenus et si nécessaire les panneaux photovoltaïques déplacés vers le nord de la toiture plus ensoleillée ;

Considérant la proximité du centre sportif Mayfair avec une zone d'aléas d'inondations fort à moyen (voir geodata.environnement.brussels) et la proximité du réseau hydrographique, la demande de permis doit préciser comment la gestion des eaux de pluies est prévues sur le site et des mesures de temporisation, infiltration des eaux de pluies prévues;

Considérant qu'une partie de l'extension de la terrasse se situe en zone de parc selon le PRAS, en dehors de la parcelle faisant l'objet de la demande. La terrasse ne peut s'étendre au-delà de la parcelle gérée par le centre sportif Mayfair ;

Considérant les futurs usages du parc de Neerpede et de la nécessité d'intégrer la zone de terrasse au cadre naturel, le revêtement de sol doit être le plus perméable possible et la clôture végétale ;

Considérant que le choix des matériaux ne permet pas une bonne intégration du bâtiment dans la zone de parc (impact des revêtements bitumineux de couleur noir et leur faible effet albédo, effet de réflexion et de chaleur induit par le verre des rambardes des terrasses ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	M. BREYNE	

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	