

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 septembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement urbain et M^{me} DEVRIENDT
mobilité

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par KEMPES S.R.L.
Objet de la demande	Implanter un centre sportif urbain sur le site du Shopping Cora d'Anderlecht comprenant des terrains de paddle indoor et outdoor + des terrains de mini-foot, un espace d'accueil, un parc gonflable et des vestiaires/sanitaires.
Adresse	Drève Olympique, 15
PRAS	Zone de forte mixité
PPAS	"MEYLEMEERSCH EST" du 16/01/1992

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 septembre 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 13 septembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité en milieu urbain du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) «Meylenmeersch Est», ayant fait l'objet d'un arrêté de type «Loi 62 - Arrêté PPAS» en date du 116-01-1992 ;

Attendu que la demande vise à implanter un centre sportif urbain sur le site du Shopping Cora d'Anderlecht comprenant des terrains de paddle indoor et outdoor, des terrains de mini-foot, un espace d'accueil, un parc gonflable et des vestiaires/sanitaires.

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/08/2023 au 4/09/2023 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques ;

Considérant que l'enquête publique n'a pas donné lieu à des réclamations ;

Les avis :

Vu l'avis SIAMU du 28/08/2023 ;

Vu que BE n'a pas encore émis avis concernant la présence des orchidées sauvages sur la parcelle ;

Historique de la demande

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été déposée à la commune d'Anderlecht le 30/11/2022 ;

Considérant que le délai imparti au collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht pour notifier sa décision, conformément à l'article 156 du CoBAT, est arrivé à échéance à la date du 26/06/2023 sans qu'une décision n'ait été prise ;

Considérant qu'en vertu de l'article 156/1 du CoBAT, à dater du lendemain de l'échéance précitée, le Fonctionnaire délégué était automatiquement saisi de la demande, qui est instruite selon les modalités prévues à l'article 178/2 du CoBAT ;

Situation du site :

Considérant que le projet se situe sur le site du complexe commercial CORA à Anderlecht ;

Considérant que le site a fait l'objet d'un premier permis d'urbanisme délivré le 26 octobre 1993 et ayant pour objet la construction d'un immeuble à usage commercial sur un terrain situé drève Olympique 15, 1070 Anderlecht : route Lennik ; que ce permis autorise plus précisément la construction d'un hypermarché, d'une galerie commerciale et d'un parking ;

Considérant que le parking est réparti sur deux étages soit en totalité 2036 places de parking ; que les accès (clients/livraison) se font par la Drève Olympique ;

Considérant que le bâtiment actuel présente un gabarit R+2 ; que le dernier étage est intégré dans le volume du magasin et n'est pas visible depuis l'extérieur ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 septembre 2023

Considérant que le bâtiment est isolé sur le terrain et le site se situe en contrebas de la route ;
Considérant que la parcelle est entourée par l'autoroute sur deux côtés et par une voie de chemin de fer sur le troisième côté ;
Considérant que la superficie totale de la parcelle est de 72 047 m² ;

Projet :

Considérant que le projet se situe (partiellement) dans une partie du parking du complexe commercial CORA à Anderlecht ;

Le projet prévoit :

- La suppression de 385 emplacements de parking ;
- L'aménagement de 4 terrains de paddle extérieurs à l'air libre et non couverts (1.178 m²) ;
- L'aménagement de 6 terrains de paddle extérieurs couverts par un auvent et des protections latérales, mais restant à l'air libre (1.515,5 m²) ;
- L'aménagement, dans une partie du parking hors sol existant (4.905,5 m²), de 5 terrains de mini foot, ainsi que l'espace d'accueil, un parc gonflable, l'espace enfants et des vestiaires/sanitaires ;
- Certains aménagements des abords (cheminements entre les terrains et maintien des surfaces de pleine terre) ;

Considérant que les terrains couverts seront reliés par des espaces extérieurs mais couvert ;

Considérant que les terrains de paddle à l'air libre se trouvent à proximité de l'entrée de la parcelle et sont situées dans une zone verte de pleine terre ;

Considérant que la poche de parking IV sera transformée afin d'accueillir l'espace d'accueil, un parc gonflable, l'espace enfants et des vestiaires/sanitaires ;

Considérant que l'auvent au-dessus des 6 terrains de paddle extérieurs en lisière de la dalle de parking haute, sera constitué d'une structure en métal, de murs en polycarbonate ; que les parois ajourées permettront une ventilation optimale des terrains ; que l'architecte a précisé en séance qu'une toiture végétalisée n'a pas été choisie afin que la structure reste la plus légère possible ; que même si cet espace est couvert, il reste un espace extérieur et qu'il n'y aurait donc aucun avantage énergétique à opter pour une toiture plate végétalisée ;

Considérant que le projet pourrait accueillir :

- En capacité maximale – terrains extérieurs non-couverts : 90 joueurs/heure (10 terrains paddle x 4 personnes + 5 terrains de mini-foot x 10 personnes) ;
- En capacité maximale – terrains extérieurs couverts par un auvent : 70 personnes/heure (50 enfants dans le parc gonflable +20 personnes dans l'espace enfants) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 septembre 2023

Considérant que le site est déjà extrêmement minéralisé ; que les 4 terrains de paddle non couverts seront installés sur une zone de pleine terre qui se trouve à proximité immédiate d'un site où des orchidées sauvages sont présentes ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité étant donné l'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques ; que l'architecture du projet s'intègre au bâtiment existant et au contexte bâti ;

Considérant que 11 des 15 terrains seront accessibles aux PMR que le projet déroge au Titre VIII du RRU étant donné que les 4 terrains extérieurs ne seront pas accessibles ; que cette dérogation est acceptable étant donné que la majorité des terrains seront accessibles aux PMR ;

Mobilité :

Considérant que le projet prévoit la suppression de la poche IV du parking ; que la capacité restante disponible pour le complexe commercial passera de 1.765 emplacements dans la situation actuelle à 1.357 emplacements, soit une réduction de 385 emplacements ;

Considérant que sur la demande de la société Galimmo, gestionnaire immobilier du complexe commercial Cora, une évaluation de l'impact du projet sur la capacité de parking du complexe a été réalisé par le bureau d'étude EurECO Environnement en juin 2022 ;

Considérant que l'étude conclut que la réduction des places de parking par le projet est largement inférieure aux disponibilités du parking couvert, y compris en période d'hyperpointe commerciale ; qu'elle n'est donc pas de nature à poser problème en termes de capacité de parking ;

Considérant que le projet prévoit 30 emplacements pour les vélos ; que même lorsque seuls les 10 terrains de paddle sont utilisés, 40 joueurs sont déjà présentes ; qu'il est donc recommandé d'augmenter la capacité du parking vélos ;

Gestion des eaux :

Considérant que le projet prévoit la création de quelques nouvelles zones perméables autour du parking existant ; que ces nouvelles zones perméables sont créées par la suppression d'entrées et de sorties sous la dalle ;

Considérant que l'extension de la voirie d'accès du site reste imperméable puisqu'elle servira de chemin d'accès pour le SIAMU ; que le projet ne précise pas quelles plantes seront plantés dans ces nouvelles zones perméables ; qu'il est opportun d'améliorer la biodiversité du site en choisissant des plantes indigènes ; qu'une liste d'espèces végétales indigènes peut être consultée sur le site web de Bruxelles Environnement ;

Considérant que les terrains extérieurs non couverts (paddle) seront composés d'un matériau perméable qui laisse l'eau s'infiltrer, soit 1187m² ;

De manière générale :

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 13 septembre 2023

AVIS FAVORABLE de URBAN et de la Commune sous réserve de:

- Augmenter la capacité du parking vélos ;
- Améliorer la biodiversité du site en choisissant des espèces végétales indigènes ; (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspeciesVegetales_indigenes_conseillees_fr)
- Respecter l'avis SIAMU du 28/08/2023 ;

AVIS DÉFAVORABLE de Bruxelles Environnement :

Vu le projet de demande de permis d'urbanisme portant sur l'installation de divers équipements dont divers terrains de Padel, terrains de mini-foot et espaces d'accueil au sein du site du CORA Anderlecht, sis Drève Olympique 15 à 1070 Bruxelles

Considérant que ce projet se développe sur l'unité technique et géographique d'exploitation que constitue le site du CORA

Vu la réunion projet du 21/04/2023 portant sur l'objet de la demande, en présence notamment de l'auteur de projet, d'URBAN Brussels, de la commune d'Anderlecht et de Bruxelles-Environnement ;

Considérant que le PV de cette réunion indique explicitement qu'une demande de modification de permis d'environnement (cf. : art. 7bis de l'Ordonnance relative au permis d'environnement) devra être introduite par la sa CORA afin que Bruxelles-Environnement puisse déterminer si il s'agit ou non d'un projet mixte ;

Considérant qu'il a été demandé lors de cette réunion de projet de présenter une vision globale des interventions projetées sur l'ensemble du site de Cora et visant à redynamiser celui-ci ;

Considérant que le parking constitue une installation classée ;

Considérant que l'implantation de ces équipements modifie de manière substantielle le nombre d'emplacements de stationnement présents sur site (suppression de 385 emplacements) ; que par ailleurs, les modalités d'accès au dit parking sont modifiées ;

Considérant qu'il est important de vérifier les impacts de mobilité dus à la suppression de certains accès et des 385 emplacements de parkings.

Considérant qu'il ressort du point 19 de l'annexe A du CoBat que la suppression de plus de 200 emplacements de parking est soumis à étude d'incidence en Urbanisme ;

Considérant par ailleurs que la demande de modification du permis d'environnement n'a pas été introduite auprès de Bruxelles-Environnement par le demandeur ;

Considérant que conformément aux dispositions de l'Ordonnance relative au permis d'environnement, toute modification d'installation classée (en l'occurrence ici le parking) doit être préalablement notifiée à l'autorité ayant délivré le permis d'environnement

Considérant, au vu de ces éléments, Bruxelles Environnement émet un avis défavorable pour vice de procédure.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 septembre 2023

Outre on constate que le 7bis n'est pas rentré préalablement

Avis défavorable de Bruxelles Environnement pour vice de procédure

Outre son avis, la cc constate que le projet ne répond pas aux recommandations de la réunion de projet et ce qui concerne :

- La demande de présenter une vision globale des interventions projetées sur l'ensemble du site de Cora et visant à redynamiser celui-ci.
- De connaître les interventions projetées sur la dalle de parking R+1 qui présente des infiltrations et sous laquelle se situeront les terrains de mini foot.
- De détailler les surfaces des différentes fonctions prévues dans le cadre de ce projet.
- De prévoir une séparation de flux et plus grouper les terrains afin d'éviter les croisements entre chemin d'accès et les terrains.
- Que les terrains de padel couverts soient considérés comme des constructions. Ces constructions doivent être intégrées autant que possible au volume existant.
- Que compte-tenu de la surface de toiture de cette construction, il est recommandé de prévoir une toiture végétalisée pour améliorer l'aspect, la biodiversité et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.
- De régler les conflits de circulation entre le padels à l'air libre et le reste. Éviter la traversée piétonne de la principale voie d'accès des véhicule motorisés au parking du Cora
- De vérifier les impacts de mobilité dus à la suppression de certains accès et des 385 emplacements de parkings.
- De vérifier la localisation d'orchidées sauvages dont la présence a été confirmée à proximité immédiate du site (prendre contact avec Bruxelles Environnement). Ces orchidées sont protégées et il n'est donc pas possible de construire sur des zone où elles sont présente.
- Ne pas augmenter le taux de minéralisation de la parcelle et maintenir les superficies de pleine terre existantes dans la partie inondable de la parcelle.
- Gérer les eaux pluviales sur le site.
- Construire ou placer les paddles sur les zones minéralisées (bétonnées) existantes et ne pas supprimer de zone ni de poche de pleine terre. Etudier la possibilité d'en placer sur la dalle de parking R+1
- De ne pas supprimer de zone de pleine terre, gérer les flux entre équipements de sport, voiture, flux du Cora et veiller au bon aménagement des lieux.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M. BREYNE	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 septembre 2023

Développement urbain et mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	
-------------------------------------	---------------------------	--

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	