

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par ROYALE UNION SAINT-GILLOISE
Objet de la demande	Aménager le terrain de sport de Barca par l'intégration de conteneurs modulaires et d'infrastructures temporaires pour les activités de football des jeunes
Adresse	Route de Lennik , n°1015
PRAS	Zone de sports ou de loisirs de plein air
PPAS	« ZONE RURALE » du 29-03-1974 «CHAUDRON» du 31-05-2022

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet de 2 réclamations et d'une 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 25 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air, 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 le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « ZONE RURALE» arrêté de l'exécutif du 29/03/1974 ; qu'il est partiellement situé dans le périmètre du PPAS « CHAUDRON» du 31/05/2022 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée (au point 2.5) ;

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+1 ;

Vu que le bien se situe Route de Lennik au n° 1015, installation de conteneurs modulables R+01+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 7ème Division, Section G – n° 276 S ;

Vu que la demande vise à **aménager le terrain de sport de Barca par l'installation de conteneurs modulaires et d'équipements temporaires destinés à accueillir les activités de football des jeunes** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/09/2025 au 18/09/2025, et que 2 réclamations ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- Le contexte et les enjeux institutionnels
 - le site appartient à la Commune de Saint-Gilles et fait l'objet d'une emphytéose avec la Royale Union Saint-Gilloise, validée en juin 2025 ;
 - cette convention prévoit plus de 3,5 millions € d'investissements, ce qui laisse penser que cette demande n'est qu'une première étape d'un projet global ;
 - les pavillons modulaires seraient loués pour 5 ans, confirmant leur caractère transitoire mais annonçant des aménagements durables ;
- Le manque de transparence administrative
 - impossible d'accéder aux permis d'environnement en vigueur (délai trop court, coût trop élevé, absence de réponse des autorités) ;
 - cette opacité empêche une évaluation claire des conditions d'exploitation (horaires, bruit, éclairage, fréquentation) et fragilise la participation citoyenne ;
- Les problèmes soulevés
 - le « saucissonnage » des procédures (permis fragmentés) empêche une vision globale et peut contourner l'obligation d'étude d'incidences environnementales ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

- les nuisances déjà observées sont importantes : musique amplifiée, affluence les week-ends, éclairage excessif, activités jusqu'à 22h30, pollution lumineuse et sonore ;
- les travaux ont démarré avant la fin de l'enquête publique, ce qui remet en cause son utilité et sa légitimité ;
- les vestiaires-containers sont jugés inesthétiques et inadaptés au cadre verdoyant ; ils risquent d'entraîner poussières et perturbations pour la faune locale ;
- la nécessité de replacer cette demande dans une stratégie globale, avec un permis d'environnement actualisé et une étude d'incidences ;
- le projet doit concilier vocation sportive, respect du voisinage et préservation de l'environnement ;

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

- application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 13.al3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²) ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 46715 BIS (40559-PU) – Demande d'avis : construire un pavillon « vestiaire » – permis octroyé le 28/03/1991 ;
- n° 50059R (PUFD 49168) – Construire un pavillon d'accueil, plaine des sport Corneille Barca – permis octroyé le 07/07/2015 ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 3 terrains de Football
- 6 terrains de tennis dont 3 terrains couverts et 3 terrains extérieurs
- D'un « Club House », de 6 vestiaires, de 2 pistes de pétanque, d'un pavillon d'accueil et de divers locaux de maintenance

Que la situation existante correspond à la situation de droit ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'un terrain de sport ne comportant pas de logement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'installer des conteneurs modulables et des infrastructures temporaires sur le terrain de sport de Barca ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 487 m² : vestiaires, sanitaires, douches, locaux de stockage, escaliers extérieurs
- +01 352 m² : bureaux, salles de classe, salle de réunion, salle d'étude, sanitaires

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Considérant que la *prescription générale 0.3., actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés*, est d'application en ce que les actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés, sont soumis aux mesures particulières de publicité ; que le projet se situe sur les zones de sports et de loisirs de plein air du PRAS, laquelle est incluse dans les zones d'espaces verts ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant toutefois qu'il s'agit des installations temporaires prévues sur un terrain de sport ; que leur impact sur les qualités végétales et paysagères est limité ; que de plus, s'agissant d'une demande de permis à durée limitée (5 ans) les surfaces perméables de pleine terre plantée pourrait être rétablies ;

Considérant qu'une partie de la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la *prescription particulière 13.al3 du PRAS, projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²*, est d'application en ce que les projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m² sont soumis aux mesures particulières de publicité ; que la demande prévoit l'installation de conteneurs modulables ayant une emprise au sol de 487 m² ; Considérant que ces installations sont temporaires et complémentaires à la fonction sociale des zones de sports et de loisirs – le Football ;

Considérant par ailleurs l'atlas des communications vicinales de la Commune d'Anderlecht renseignant l'existence des sentiers et chemins vicinaux sur le territoire communal ;

Considérant que la Commune souhaite veiller au maintien et à la viabilisation des sentiers et chemins vicinaux dans le quartier du Chaudron et ses abords ; qu'il serait dès lors opportun de faire figurer, sur les plans annexés à la demande en cours, le tracé actuel du sentier n°113 (1,65m de large), le nouveau tracé projeté du sentier n°113 ainsi que celui du sentier SNCB ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée (5 ans), que ce permis temporaire ne sera pas renouvelé et qu'il conviendra, à l'échéance de sa validité, de remettre les lieux en leur état de droit initial ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de conteneurs modulables, lesquels présentent un caractère temporaire et ne sauraient être considérés comme définitifs en l'état ; que ces installations (vestiaires, bureaux, sanitaires, etc.) sont néanmoins nécessaires au bon fonctionnement du site (académie) ; qu'il apparaît dès lors opportun d'envisager le développement d'un projet global et définitif, de manière à garantir une meilleure cohérence urbanistique ainsi qu'une stabilité durable de l'aménagement du site ;

Considérant qu'en commission de concertation, le demandeur a précisé que les fosses septiques n'étaient pas encore creusé ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Considérant que les fosses septiques peuvent être à l'origine de pollutions du sol ;

Considérant qu'il existe un égout à proximité ;

Considérant que BE considère que le rendement des fosses septiques est moindre que celui des stations d'épuration régional ;

Considérant que le raccordement à l'égout pourra également servir au futur projet ;

Considérant qu'aux vues de ces éléments il y a lieu de retirer les fosses septiques du projet et de se connecter à l'égout existant ;

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 25 septembre 2025

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

A condition de :

- Limiter la durée du permis à 5 ans ;
- faire figurer sur plans, le tracé actuel du sentier n°113 (1,65m de large), le nouveau tracé projeté du sentier n°113 ainsi que celui du sentier SNCB ;
- Prévoir une haie vive aux abords des sentiers ;
- Se connecter à l'égout existant et supprimer les fosses septiques du projet ;
- Prévoir une collecte des eaux de pluie et son réemploi à des fins sanitaires via une citerne de récupération sans obligation de l'enterré vu le caractère ; temporaire ;

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

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

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. MOENECLAHEY	