

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
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. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par la Société Royale Protectrice des Animaux et Société contre la Cruauté envers les Animaux
Objet de la demande	Rénover et étendre un refuge animalier existant
Adresse	Avenue d'Itterbeek 600
PRAS	zone agricole, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
PPAS	"ZONE RURALE" - Arrêté du 29/03/1974.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 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 réclamation.

**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 10 juin 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement collectif ou de services publics et en zone agricole du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande se situe dans le périmètre du PPAS « Zones rurales » du 29/03/1974 ;

Attendu que la demande vise à rénover et étendre un refuge animalier ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/05/2021 au 04/06/2021 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 24) équipement d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000 m² ;
- Application de la prescription générale 0.3 du PRAS : actes et travaux en zones d'espaces verts ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 8.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;
- Application de la prescription particulière 17 du PRAS : autres affectations admises en zones d'espaces verts ;
- Application de l'article 188§11 du COBAT, dérogation à un PPAS ;
- Application de l'article 188 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 8 : hauteur d'une construction isolée ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis consultatif sans remarques de la CRMS du 05/05/2021 ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 17/04/2021 déclarant le projet conforme aux exigences des Titres IV et VII du RRU;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

Permis d'environnement :

Vu que l'exploitation du refuge est couverte par un permis d'environnement de classe 1B pour les rubriques suivantes :

- 10.C : élevage, accueil, garde ou détention d'animaux (250 petits sujets et 250 grands sujets) ;
- 40.A : 2 x 200kW
- 62 : captage d'eau souterraine 2m³/h ;
- 88.3B : citernes à mazout enfouies 2 x 20000 litres ;
- 106.A : dépôt d'os, de déchets d'origine animales ou sous-produit de l'abattage + de 500kg ;
- 148.A : transformateur statique 315 kVA ;
- 152 A : parking à l'air libre de 24 emplacements ;

Vu que ce permis d'environnement de classe 1B délivré en 2009 est valable jusqu'en 2024 ; que Bruxelles Environnement a confirmé que le nouveau PE qui devra être demandé en 2024 sera de classe 2, qu'il ne s'agit donc pas d'un permis mixte ;

Situation du site :

Considérant que le site se trouve au sein d'un îlot formé par l'avenue d'Itterbeek, la rue des Papillons et la rue Pierre Van Reymenant ; que l'environnement du site est très hétéroclite avec des gabarits de maisons unifamiliales mitoyennes R+1+T ; le complexe sportif « Bon air » ; des équipements de gabarit R+1 ou R+2 et des entrepôts de gabarit R+1 ou R+2 ;

Considérant que les bâtiments actuels du refuge datent des années '80 et se présentent comme une suite de différents bâtiments bas répartis le long d'un couloir central ; que ceux-ci sont entourés de pâtures dans lesquelles on retrouve plusieurs abris ;

Considérant que la demande se trouve dans le périmètre de protection du Moulin à vent de la rue des Papillons ; que la CRMS n'a pas fait de remarque sur le projet, que ce dernier n'a aucun impact sur le Moulin ni sur les perspectives vers ou depuis le bien classé ;

Projet :

Considérant que le permis d'urbanisme pour la construction du refuge a été obtenu en 1979 ;

Considérant que l'asbl a lancé ce projet dans un souci de constante amélioration du bien-être animal mais également pour pouvoir faire face à l'augmentation des abandons ; que la capacité d'accueil des chiens est diminuée mais que celle des chats, des rongeurs et autres petits animaux sera elle revue à la hausse de manière à pouvoir respecter les nouvelles législations imposant une quarantaine pour chaque nouveau pensionnaire ; que la rénovation des installations permettra de rencontrer les normes les plus récentes en matière d'accueil et de soins des animaux et d'améliorer les conditions de travail des employés et bénévoles et l'accueil des visiteurs ; que le

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

but de la demande n'est pas d'augmenter la capacité d'accueil mais bien de se conformer aux règles du bien-être animal ;

Considérant que le refuge accueille pour l'instant 84 niches pour chiens réparties en 6 ailes distinctes, que le projet prévoit de rénover 5 de ces ailes et d'en construire une nouvelle dans le même esprit afin d'accueillir un total de 71 niches de superficies plus importantes ; que le projet prévoit une isolation thermique et acoustique de ces espaces afin de limiter les nuisances sonores sur l'environnement ; qu'un abri extérieur est prévu au sein des nouveaux parcs d'exercice pour les chiens afin de répondre à leur besoin de dépense physique mais aussi à l'apprentissage de l'éducation de base ;

Considérant que la demande prévoit la rénovation complète de la volière existante (gallinacés et anatidés) ainsi que du plan d'eau en mare naturelle en lien avec la volière ;

Considérant que la demande prévoit également la rénovation complète des pâtures extérieures afin de poursuivre la mission d'accueil d'autres espèces (ovins, caprins, équidés) de l'asbl ; que pour ce faire, deux abris en bois sont disposés dans les prairies ; que des arbres d'essences indigènes et variées seront plantés afin de procurer ombrage aux animaux, qu'un petit pré-verger de pâturage sera implanté au centre du projet pour les ovins ;

Considérant que la demande vise à développer l'activité du refuge de manière rationnelle en restant le plus loin possible des habitations voisines ; qu'un écran acoustique végétal est d'ailleurs prévu entre le refuge et l'habitation la plus proche sise 249 rue des Papillons ; qu'il y a lieu de prévoir des palissades en matériaux absorbants et de végétaliser celles-ci afin d'être plus performant d'un point de vue acoustique, que ces palissades doivent être placées au minimum entre l'habitation voisine et les bâtiments des chiens, que le demandeur déclare en séance que les trappes guillotine des niches sont isolées acoustiquement, que la toiture en verre des niches extérieures permet d'éclairer les niches intérieures en second jour, que leur isolation nuit donc au confort des chiens, qu'il déclare également que les niches extérieures sont fermées après 17h ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'un nouveau bâtiment côté chaussée d'Itterbeek devant l'entrée existante afin de rassembler toutes les fonctions administratives réparties pour l'instant sur l'ensemble du site ; que le projet vise également à clarifier les circulations aux sein du refuge et à créer un espace didactique permettant d'accueillir des groupes pour la mission éducative de l'asbl ; que ce nouveau bâtiment crée un signal visuel fort avec une tour totem qui permet également d'abriter les techniques ; que ce nouveau bâtiment ne dépasse pas la hauteur du bâtiment administratif existant, qu'il sera habillé d'un enduit sur isolant de teinte clair avec un soubassement en teinte foncée, un bardage bois à certains endroits et des menuiseries métalliques ou en PVC de teinte grise ; qu'une toiture végétalisée est prévue ;

Considérant que la demande prévoit d'étendre le couloir central afin d'y raccrocher un nouveau bâtiment destiné au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoire, buanderie,...) et à un parking deux roues réservé au personnel ; que ce bâtiment est construit uniquement sur un rez-de-chaussée avec une toiture plate, qu'il est habillé d'un bardage bois, d'enduit clair et de briques

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

similaires à l'existant ; que le toit plat sera végétalisé, que par ces caractéristiques il s'intègre harmonieusement dans le contexte ;

Considérant que de l'autre côté du couloir central, la demande prévoit de construire une nouvelle aile pour les chiens comprenant 11 niches, que le volume de ce bâtiment est le même que celui des autres ailes et ses matériaux sont également identiques ; que les autres ailes pour chiens sont rénovées, qu'un petit local technique est ajouté au bout de chaque aile, que les niches extérieures sont reconstruites avec des parois séparatrices en dur formant des portiques surmontés d'une structure métallique légère et de panneaux translucides ; que ces bâtiments ont une toiture en ardoises de teinte gris foncée des briques de teinte orange des enduits foncé pour les parties accessibles aux chiens et clairs pour le reste, un bardage bois et des menuiseries métalliques ou en PVC de teinte grise ;

Considérant qu'une ancienne aile pour chiens située au début du couloir central est transformée pour créer des parcours intérieurs pour chats, que le toit à deux versants est remplacé par un toit plat et que le volume est agrandi jusqu'aux anciennes cages extérieures, que l'ensemble des façades sont recouvertes par un enduit sur isolant ; que ce volume est prolongé en extérieur par une volière à chat réalisée au moyen d'une structure en acier avec un remplissage en grillages rigides ;

Considérant que les ailes 5a et 5b sont rénovées et prolongées, elles accueillent des cages individuelles pour chat (quarantaine, infirmerie, salle de réveil, etc...), qu'un nouveau bâtiment est construit dans l'espace entre les ailes 4a et 5a pour l'accueil des rongeurs ; que ces bâtiments seront habillés d'un enduit sur isolant permettant de faire disparaître les évolutions différentes du site et de créer une unité esthétique pour cette zone, que des toitures plates végétalisées sont prévues ;

Considérant que seules des transformations intérieures et de nouvelles baies sont prévues au niveau du bâtiment 6 et des deux bâtiments administratifs, que les ardoises existantes seront remplacées par de nouvelles de teinte gris foncé, qu'un bardage bois est prévu au niveau de certaines allèges et impostes de fenêtre et que les menuiseries sont métalliques ou en PVC de teinte grise ;

Considérant que les bâtiments existants sont implantés dans la zone d'équipement du PRAS, que seuls les abris dans les prairies sont repris en zones agricoles ; qu'en ce qui concerne l'agrandissement du refuge, la demande est conforme aux prescriptions du PRAS ;

Considérant que les parcelles occupées par le refuge se trouve dans le périmètre du PPAS « Zones rurales » approuvé par l'A.R. du 29.03.1974 ; que la parcelle 6K est reprise au PRAS comme zone d'équipement collectif ou de service public que le PPAS peut donc être considéré comme implicitement abrogé au vu de son incompatibilité avec le PRAS pour cette parcelle; le reste des parcelles concernées (3B, 4K, 4N, 4H et 5) étant reprises en zone agricole et maraîchère du PPAS et en zone agricole au PRAS ;

Considérant que le PPAS impose que l'esthétique des nouvelles constructions s'harmonise avec celle des constructions traditionnelles anciennes, et n'autorise pas plus d'un étage au-

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

dessus du rez le plus élevé ; que la demande propose une tour totem au niveau du nouveau bâtiment d'entrée, que celle-ci est nécessaire pour marquer l'activité du site et donner un signal fort ; que l'enduit sur isolant de couleur claire prévu sur les nouveaux bâtiments ne s'harmonise pas avec les constructions existantes en brique, que le crépi permet par contre un nettoyage facile essentiel pour le refuge, que le matériau s'intègre mais pas la couleur proposée, qu'il y a lieu de prévoir une teinte minérale de claire à moyenne afin de mieux intégrer les bâtiments dans le contexte et de prévoir au minimum deux teintes pour le bâtiment à front de rue ;

Considérant que le nouveau bâtiment prévu à l'entrée du site est en dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU en ce que sa hauteur est plus importante que celle des bâtiments présents à l'exception du bâtiment administratif existant, que cette dérogation est minime et se justifie par le besoin de créer un signal et d'affirmer la présence de l'asbl ;

Considérant que la demande est conforme à la prescription générale 0.6 du PRAS en ce que les aménagements extérieurs prévus (abris, plantation d'arbres d'ornement et fruitiers, de haies champêtres, mare naturelle etc...) améliorent les conditions d'accueil de la faune sauvage présente à proximité ou de passage, que la demande améliore les qualités végétales et paysagères de l'ensemble du site ; que l'aménagement des espaces extérieurs du site est qualitatif ;

Considérant que l'article 17 du PRAS concernant les zones agricoles précise que ces zones sont destinées à l'agriculture, au sens général du terme en ce compris l'horticulture, la sylviculture et le pâturage ; que cette prescription est donc respectée en ce qui concerne les pâturages mais pas pour les espaces pour chiens ;

Considérant que la prescription 17 du PRAS précise que lorsque des raisons sociales, écologiques ou économiques le justifient et moyennant PPAS, ces zones peuvent, en cas d'inexploitation, bénéficier des prescriptions applicables dans les autres zones d'espaces verts, que les prescriptions pour les zones vertes mentionnent que ces zones sont « essentiellement affectées à la végétation et aux plans d'eau qui constituent les éléments essentiels du paysage. Elles sont entretenues ou aménagées afin de ... remplir leur rôle social ou pédagogique » ; que le refuge a un rôle social et pédagogique indéniable, que les prairies pour chiens sont destinées à la fois aux rencontres avec les familles d'accueil, à la dépense physique des pensionnaires et au dressage ; que la construction d'un abri extérieur est nécessaire à l'affectation ;

Considérant que les nouveaux bâtiments sont implantés de manière à limiter au maximum l'impact visuel et à éviter la diminution des espaces verts ;

Considérant qu'un logement accessoire à l'équipement est existant sur le site et est maintenu dans la présente demande ;

Mobilité :

Considérant que la demande prévoit de réaménager le parking existant, que les entrées/sorties existantes sont conservées afin de limiter l'impact sur l'avenue d'Itterbeek, mais que la proposition diminue les surfaces asphaltées de 200m² en créant une voirie en « T » ; que le nombre d'emplacements est augmenté de 24 à 30 véhicules dont un PMR, que l'accès au parking sera sécurisé au moyen de barrières automatiques ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

Considérant que l'asbl encourage la mobilité douce auprès de ces employés et bénévoles par la présence de douche et de vestiaires et par la présence d'un parking couvert pour deux-roues réservé au personnel ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

Gestion des eaux :

Considérant que la demande prévoit d'équiper les 3 nouveaux abris extérieurs de citernes de récupération des eaux de pluie d'une contenance de 4500L chacune, que cette eau est destinée aux animaux et à l'arrosage de proximité ;

Considérant que la demande prévoit des toitures vertes sur toutes les nouvelles constructions avec toiture plate ;

Considérant que le projet prévoit plusieurs nouveaux cheminements extérieurs sur le site, qu'il y a lieu de prévoir un matériau au minimum semi-perméable afin de compenser les nouvelles surfaces imperméabilisées ;

Chantier :

Considérant que le maintien de l'activité pendant le chantier est indispensable, que celui-ci se fera donc par phase successive en débutant par la construction des deux bâtiments à l'arrière du site en se rapprochant ensuite de l'avenue d'Itterbeek ;

Considérant que les ardoises des toitures existantes qui doivent être démontées contiennent de l'amiante, qu'un permis de désamiantage sera nécessaire, que cette autorisation doit être sollicitée avant le début du chantier auprès de l'administration communale ;

De manière générale :

Considérant que l'ensemble des transformations extérieures prévues créent un microclimat favorable à la vie animale et végétale au sein du site, que ces éléments participent également par une approche didactique à la conscientisation du public sur la richesse de la biodiversité à proximité immédiate de la ville ; que le but de la demande est d'améliorer le bien-être animal et le bien-être du personnel et non pas d'augmenter les capacités ;

Considérant que le projet est qualitatif et améliore les conditions du bien-être animal ainsi que les conditions de travail du personnel ; que le projet minimise les surfaces imperméabilisées et qu'il s'intègre dans le contexte ;

Considérant de ce qui précède que le projet répond à un bon aménagement des lieux et s'accorde avec le cadre urbain environnant ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Préciser le revêtement des cheminements extérieurs et prévoir un revêtement semi-perméable ;
- Prévoir des palissades en matériaux absorbants entre le refuge et l'habitation la plus proche sise 249 rue des Papillons au minimum au niveau des bâtiments des chiens ;
- Spécifier les teintes du crépi en choisissant un minimum de deux couleurs de ton minéral de clair à moyen ;
- Prévoir des dispositifs permettant le passage de la faune au niveau des barrières et clôture des prairies dès que possible ;
- Respecter l'avis d'AccessAndGo du 17/04/2021 ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	