

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/10/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Boulevard Général Wahis, 16B**OBJET :** Sur une parcelle comprenant un équipement d'intérêt collectif (équipement sportif), régulariser la construction d'un chalet à l'avant du bâtiment principal, installer une couverture de terrasse pour le clubhouse et aménager 2 terrains de padel.**SITUATION :** AU PRAS : en zone de sports ou de loisirs de plein air, en zone d'habitation et en zone d'habitation à prédominance résidentielle

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 09/09/2021 au 23/09/2021**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- des nuisances sonores diurnes vont être engendrées suite au projet de construction de deux terrains de padel, c'est pourquoi une garantie sur la gestion du bruit est demandée ;
  - des nuisances sonores nocturnes vont être amplifiées suite au projet d'extension de la couverture de la terrasse du clubhouse, dès lors une garantie sur la gestion du respect des normes de bruit entre 22h et 7h est souhaitée ;
1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un équipement d'intérêt collectif (équipement sportif) :
    - régulariser la construction d'un chalet à l'avant du bâtiment principal,
    - installer une couverture de terrasse pour le clubhouse, terminée par une tente solaire repliable,
    - aménager 2 terrains de padel ;
  2. Vu le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué du 28 septembre 1979 visant à "construire une structure gonflable pour tennis" ;
  3. Vu le permis d'urbanisme du 12 février 2002 visant à "aménager deux terrains placés côte à côte, à côté du terrain existant à l'arrière de l'immeuble n°18-20, boulevard Général Wahis" ;
  4. Vu le permis d'urbanisme du 4 mai 2004 visant à "poser une structure gonflable amovible de 35.00 m x 35.00 m et 10.00 m de haut au-dessus de deux terrains de tennis" ;
  5. Vu le permis d'urbanisme du 29 janvier 2008 visant à "modifier la hauteur d'une structure gonflable au-dessus de deux terrains de tennis de 10 à 12 m de haut" ;
  6. Vu le permis d'urbanisme du 27 octobre 2009 visant à "modifier l'affectation d'un commerce (café) en restaurant et salle de fête (club de tennis) et aménager un logement accessoire" ;
  7. Vu le permis d'urbanisme du 30 septembre 2014, prorogé le 8 novembre 2016 et visant à "aménager une structure gonflable démontable couvrant trois terrains de tennis et installer un générateur et une cabine gaz électricité, enterrer une citerne à Mazout de 5000l et abattre 4 arbres (malades ou morts)." ;
  8. Vu la mise en demeure du 7 avril 2021 portant sur la construction d'une annexe (chalet) de 47 m<sup>2</sup> à l'avant du bâtiment principal, l'installation d'une tente solaire fixe, ancrée dans le sol, d'une superficie de 23,2 6m<sup>2</sup> et la construction de deux structures en matériaux durables (armature en bois et toiture en tuiles), ancrées dans le sol, d'une superficie de 4 m<sup>2</sup> et de 54m<sup>2</sup> ;
  9. Vu l'art. 192 du CoBAT, portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;

10. Considérant qu'un chalet en bois est implanté sur le parking, à l'avant du bâtiment principal (clubhouse), et qu'il est destiné au rangement du matériel de tennis ;
11. Considérant que ce bâtiment annexe est de faible dimension (48m<sup>2</sup>), de type construction légère et n'a qu'une faible emprise sur la parcelle ;
12. Considérant qu'en séance, le demandeur souhaite aussi inclure la mise en conformité de la construction des bâtiments principaux de l'établissement sportif (clubhouse, vestiaire et annexe arrière) ;
13. Considérant que ces bâtiments, bien que déjà présents, n'ont pas encore fait l'objet d'une autorisation ; que ceux-ci n'occasionnent pas de gêne particulière et participent au bon fonctionnement du club sportif ;
14. Considérant qu'une structure en bois surplombée de différentes couvertures a été mise en place sur l'emplacement de la terrasse extérieure ; que la demande prévoit le remplacement de celle-ci par une structure avec une couverture unique et plus large ;
15. Considérant qu'elle serait complétée par une tente solaire repliable, ce qui permettrait alors la protection de l'entièreté de la terrasse ;
16. Considérant que des citernes sont implantés à l'arrière du bâtiment, derrière les vestiaires, afin de récupérer l'eau de pluie des toitures du clubhouse et de la terrasse et destinées à l'arrosage des terrains de tennis (capacité de 10.000 litres) ;
17. Considérant qu'une tente solaire fixe avait également été installée mais que la demande prévoit son démontage ;
18. Considérant que, en plus des 8 terrains de tennis déjà présents, 2 nouveaux terrains de padel sont prévus à l'entrée du site, en réponse aux souhaits de développement et de diversification exprimés par le gestionnaire du site ;
19. Considérant qu'ils sont placés derrière les terrains de tennis couverts, sur le parking existant ; que cela réduit le nombre d'emplacements pour voitures disponibles sur le site (de 45 à 35 places) ;
20. Considérant que le solde n'est pas réaliste et ne prend pas en compte les accès aux infrastructures ;
21. Considérant que le permis d'environnement référencé 2007~115=115/016B, valide jusqu'au 12 juin 2022, autorise l'exploitation d'un parking à l'air libre de 31 emplacements ; qu'il convient en conséquence de se conformer à ce nombre d'emplacements ou d'introduire une demande de modification pour ce permis visant à augmenter la capacité de ce parking ;
22. Considérant qu'il y a lieu d'apporter une compensation à cette perte de stationnement en aménageant un parking pour vélos de minimum 10 places, qui créerait une solution alternative incitant à la mobilité active (contacter à ce sujet l'asbl GRACQ) ;
23. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
24. Considérant que la gestion différée des zones paysagères (fauches tardives, prairie fleurie, plantes indigènes...) permettrait de favoriser la biodiversité sur le site ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- réduire le parking pour voitures à 31 emplacements ;
- aménager un parking pour vélos couvert de minimum 10 emplacements munis d'un système de sécurisation fixe (pas de type ratelier) ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 6 mois et les terminer dans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme.

Abstention : -

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP - Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP - Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*