

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/04/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue des Cerisiers, 33

**OBJET :**

dans un bâtiment situé en fonds de parcelle affecté à de l'équipement d'intérêt collectif de santé (centre de prévention et de réathlétisation pour sportifs), régulariser la construction d'une annexe vitrée en façade avant et le changement d'utilisation de la zone de cour en extension à l'activité du bien (tapis perméable d'entraînement)

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation et le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

-

**ENQUÊTE :**

du 24/03/2023 au 07/04/2023

**RÉACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

Pour le demandeur

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

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

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

- les activités sportives pratiquées sur la zone de cour en intérieur d'îlot, donnant sur les terrasses du voisinage provoqueraient fréquemment des nuisances visuelles et sonores et à des heures tardives ;
  - l'installation d'une piste de sport en zone d'habitation en intérieur d'îlot ne serait pas adaptée et ferait perdre de la valeur aux habitations voisines ;
1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment situé en fond de parcelle affecté à de l'équipement d'intérêt collectif de santé (centre de prévention et de réathlétisation pour sportifs) :
    - régulariser la construction d'une annexe vitrée en façade avant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
    - le changement d'utilisation de la zone de cour en extension à l'activité du bien (tapis perméable d'entraînement) ;
  2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 juillet 1934 visant à "effectuer des transformations à la façade et des transformations intérieures" ;
  3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 février 1953 visant à "construire un arrière-bâtiment à usage de bureaux" ;
  4. Vu le permis de bâtir du 25 novembre 1966 visant à "créer un accès supplémentaire" ;
  5. Vu le permis de bâtir du 25 octobre 1968 visant à "l'érection d'un mât d'émission - réception radio" ;
  6. Vu le permis d'urbanisme du 21 mai 2019 visant à "dans un bâtiment situé en fonds de parcelle affecté en bureaux (595 m<sup>2</sup>) :
    - changer l'affectation de l'ensemble du bien en un équipement d'intérêt collectif de santé (centre de prévention et de réathlétisation pour sportifs),
    - aménager 8 emplacements de parking en intérieur d'îlot ;
  7. Vu la mise en demeure du 7 août 2022 reprenant les infractions suivantes :
    - la construction d'une annexe vitrée de +/- 4m<sup>2</sup> en façade avant (à l'entrée du centre),
    - le changement d'utilisation de la zone de cour en équipement d'intérêt collectif par l'extension de l'activité du bien à l'extérieur ;
  8. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
  9. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;

SITUATION LICITE :

10. Vu la confirmation du 19 juillet 2022 attestant que l'entièreté du bâtiment est un équipement d'intérêt collectif de santé (centre de prévention et de réathlétisation pour sportifs) ;

**SITUATION PROJETÉE :**

11. Considérant que le bien d'un niveau se situe en intérieur d'îlot, non visible depuis l'espace public et jouxte en partie arrière l'entrée carrossable menant à des boxes de parking appartenant à la parcelle située au n°37 de la rue Knapen;
12. Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe vitrée en façade avant, qu'elle déroge aux règlements urbanistiques en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ;
13. Considérant qu'elle marque l'entrée principale, néanmoins ni les matériaux (PVC) ni son dessin ne s'intègrent à l'existant, ce qui nuit à l'esthétique de la façade, et que dès lors il y a lieu de la supprimer ;
14. Considérant qu'en partie arrière du bâtiment, la zone de cour qui jouxte le parking et longe le bâtiment sur une longueur de 38m, jusqu'au bâtiment 37 avenue Kapen, est aménagée en piste de sport extérieur « tapis perméable » au profit du centre de prévention et de réathlétisation de sportifs ;
15. Considérant la note explicative qui stipule que celle-ci sera utilisée pendant les heures d'ouverture du cabinet à savoir 8h à 19 du lundi au vendredi, et le samedi de 9h à 16h ;
16. Considérant que la proximité de la piste au pied de l'immeuble (terrasses), nuit à la quiétude des habitants et génère des nuisances sonores (entraînements, courses, ballons, cours collectifs), et qu'il y a lieu de limiter sa longueur d'exploitation afin de créer une zone tampon entre la fin de la piste et la façade arrière du n°35/35A de la rue Knapen ;
17. Considérant qu'aucune limite physique ne sépare les deux parcelles du n°33 avenue des Cerisiers et du n°37 rue Knapen, que pour des raisons évidentes de sécurité, il y a lieu de prévoir une barrière, empêchant ainsi tout débordement de l'activité sur le parking et vice versa ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- supprimer l'annexe vitrée en façade avant du bâtiment,
- limiter la longueur de la piste à la profondeur de la salle de rééducation à savoir +/- 25 m,
- placer un dispositif de séparation style barrière sur le pourtour de la piste afin d'en limiter la zone d'utilisation,
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois après la notification de la décision et les achever dans les 12 mois.

*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*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*