

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par la COMMISSION COMMUNAUTAIRE FRANCAISE DIVERS
Objet de la demande	Placer des locaux provisoires pour les Jardins Pédagogiques du CERIA.
Adresse	rue des Grives 45
PRAS	Zone d'habitation, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, espaces structurants. PPAS: n° 20 «ABORDS DU RING » A.R. du 06/11/1956

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

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 réaction.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

L'architecte et le demandeur ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Contexte :

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

Attendu que la demande vise à placer des locaux provisoires pour les Jardins Pédagogiques du CERIA;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PPAS n°20 « Abords du ring », approuvé le 06/11/1956 ;

Attendu que le site archéologique n°63 de la ferme Elishout se trouve à proximité du site, que certaines implantations se situent dans le périmètre d'extension du site (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles) ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/03/2025 au 20/03/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 3 : implantation d'une construction
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - article 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 : hauteur toiture ;
 - articles 7 : implantation d'une construction isolée ;

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

Situation du site

Attendu que le CERIA est situé au sud d'Anderlecht, à l'intérieur du Ring et au pied de la bretelle de sortie vers la chaussée de Mons ; qu'il s'agit d'un vaste site comprenant de nombreuses infrastructures scolaires dont peu sont perceptibles depuis l'espace public ;

Attendu que la demande concerne le CERIA, et plus précisément les abords du bâtiment de l'Institut Meurice dans le prolongement de la rue Raymond Ebrant, appelés « les jardins du CERIA » ;

Considérant que « les Jardins du CERIA » est un organisme de sensibilisation à l'environnement par le biais d'activités didactiques principalement à destination des étudiants des écoles de la COCOF mais servent également de terrain de recherche pour la Haute Ecole Lucia de Brouckère ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

Considérant que la demande concerne les parcelles cadastrales 61K3, 61P3, 62V8 et D74V d'une superficie totale de 28 773 m² ;

Considérant que le bâtiment n°30 de la rue Raymond Ebrant, le « Foyer Meurice » appartient également au campus et est utilisé pour des activités étudiantes ;

Projet.

Considérant que la demande consiste en quatre interventions relatives aux activités des Jardins pédagogiques du CERIA ; que ces interventions peuvent se résumer en :

- La suppression et l'évacuation d'un container,
- Le déplacement d'une serre d'aquaponie,
- Le déplacement de locaux préfabriqués de type événementiels,
- La régularisation d'une serre pédagogique ;

Considérant que le container supprimé est utilisé pour le stockage des outils de jardinage, qu'il a une superficie de 24m² et est situé sur la parcelle D61K3, le long de la façade est de l'Institut Meurice ; que celui-ci est démonté car il n'a plus d'utilité ;

Considérant que la serre d'aquaponie de 9 m² actuellement située sur la parcelle D61K3, à proximité de l'Institut Meurice est déplacée sur la parcelle D61P3, à une distance d'environ 30 m de sa situation actuelle ; que ce déplacement est prévu pour libérer l'espace devant l'Institut ; que la demande prévoit d'y supprimer les activités d'aquaponie pour les remplacer par une serre dédiées à l'étude des plantes ;

Considérant que la parcelle D61P3 est reprise au PRAS comme chemin vicinal mais que celui-ci a depuis été intégré au campus ; que cependant par précaution il serait préférable de déplacer la serre en zone d'équipement ;

Considérant que la parcelle est vide de tout bâtiment, qu'il s'agit d'une construction isolée implantée à une distance raisonnable des limites mitoyennes conformément à l'article 7 du Titre I du RRU, que sa hauteur est conforme à l'article 8 du même Titre ;

Considérant que les locaux préfabriqués sont actuellement situés sur la parcelle D74V, dans la cour intérieure du campus à proximité du bâtiment 4A, qu'ils ont une superficie de 54m² ; que la demande prévoit de les déplacer sur la parcelle D61K3, à côté de la serre existante à régulariser ; que ces locaux sont nécessaires pour accueillir les ateliers participatifs liés aux activités des Jardins du CERIA ainsi que pour le stockage des outils ;

Considérant que ce volume est implanté le long du pignon aveugle de la maison située au n°12 de la rue Ebrant, en zone d'équipement ; que celui-ci est en dérogation aux articles 3, 4, 5 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant cependant que de la végétation est présente au niveau de la limite mitoyenne, qu'afin de la préserver et de maintenir un espace tampon avec les habitations, il serait préférable de prévoir un plus grand recul pour l'implantation de locaux provisoires ;

Considérant que les seules baies de fenêtre de ces locaux préfabriqués sont orientées vers le campus afin de limiter les vues sur la parcelle voisine ; que d'autre part vu la description dans la notice explicative des activités qui y auront lieu, des périodes d'activités et du

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

nombre de participants, les nuisances sonores sont limitées ; que ces locaux sont accessibles aux PMR ;

Considérant que l'actuel bardage en bois est maintenu afin de s'intégrer dans le contexte environnant ;

Considérant que la demande prévoit d'y ajouter un auvent en structure bois de 9m sur 1,5m à 2,95m de hauteur donc alignés à la hauteur des préfabriqués ; que celui-ci servira d'espace extérieur couvert pour abriter les activités pédagogiques ;

Considérant que ces locaux sont provisoires pour une durée de 4 ans ;

Considérant que la demande vise également à régulariser une serre pédagogique d'une superficie de 126m² située sur la parcelle cadastrale D61K3, composée d'arceaux en acier et d'une membrane translucide ; que celle-ci est également en dérogation aux articles 3, 4, 5 et 6 du Titre I du RRU ;

Qu'en effet la parcelle est mitoyenne, que la serre est implantée à 80 cm de la limite mitoyenne et les préfabriqués à 1,1m ; que d'autre part ces volumes ne suivent pas l'alignement continu de la rue Ebrant mais sont plus en avant, que leur profondeur cumulée dépasse celle du voisin du n°12, que par contre leur hauteur est bien inférieure à celle du voisin ; qu'au niveau de la zone de recul la serre est cachée par une haie implantée sur la limite mitoyenne ;

Considérant que ne s'agissant pas de constructions classiques destinées à rester en place les règles de mitoyenneté ne sont pas des plus adéquates, que la demande doit être analysée à l'échelle du site entier et selon le bon aménagement des lieux ; que leur hauteur ne dépasse pas celle d'un rez-de-chaussée, qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisin direct ; qu'ils sont implantés en retrait du chemin d'accès ce qui permet de ne pas entraver la circulation piétonne sur le site ;

Considérant que le site se compose de plusieurs parcelles cadastrales, qu'il s'agit d'un terrain d'ensemble comprenant uniquement des constructions isolées ; que le voisin n'a pas réagi à l'enquête publique, que ces dérogations sont acceptables pour tous les motifs repris ci-dessus et que l'aménagement proposé répond à un bon aménagement des lieux dans son ensemble sous réserve de maintenir une distance raisonnable par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que de manière générale les interventions prévues sont peu visibles depuis la voirie publique au vu de la présence d'une végétation dense marquant la limite du campus ;

Considérant que les interventions prévues sont conformes à la zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public ;

Considérant que la demande ne porte pas sur une augmentation de fréquentation des locaux, que les participants aux activités prévues sont déjà présents sur le campus puisqu'ils fréquentent une des écoles du site ;

Considérant qu'une étude de reconnaissance de l'état du sol a été réalisée pour la parcelle D61K3 en octobre 2016 et pour la parcelle D74V en novembre 2015 ;

Attendu que le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation faible ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

Considérant que les préfabriqués ne sont pas raccordés à l'égout mais que l'ensemble des eaux de pluie sera récupéré pour l'arrosage des plantations ;

Considérant que les eaux de pluies de la serre d'aquaponie seront récupérées dans une citerne de 1000 L et également récupérées pour les activités de la serre ;

De manière générale.

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 ;

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- **Planter les locaux provisoires à une distance de minimum 5 m de la limite mitoyenne ;**
- **Déplacer la serre d'étude des plantes en zone d'équipement ;**
- **Limiter l'installation des locaux provisoires à une durée de 4 ans.**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	