



Références NOVA : 01/PU/1708323
Nos références : PU 51051 – VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Rue des Poulets, 7***

et tendant à ***mettre en conformité un centre équestre et pose d'un chapiteau sur une piste extérieure***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***29/11/2019***;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur : « Zone Rurale » – A.E. 29/03/1973;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ***du 16/01/2020 au 30/01/2020*** et qu'***aucune*** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***06/02/2020*** et du ***11/06/2020***;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

« Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme. » (Ordonnance du 26/07/2013)

ARRETE :

Article 1^{er}

Le permis est délivré pour les motifs suivants :

avis favorable :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, savoir : «**
 - **Vu que le bien se situe en zone agricole suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Zone Rurale » arrêté de l'exécutif du 29/03/1973, en zone à destination d'espaces verts (le Parc de la Pede et son centre sportif) ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue des Poulets au n° 7, bâtiments et pâture, implantés sur les parcelles cadastrées Section F – n° 4E / 4G / 4F /3D (soit +/- 9000m² selon matrice cadastrale) ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité un centre équestre dédié aux valides et aux non-valides, ainsi que la pose d'un chapiteau sur une piste extérieure ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/01/2020 au 30/01/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
 - **application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;**
 - **application de l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;**
 - **Vu que l'avis de la commission de concertation, qui s'est tenue le 6 février 2020, a été reporté afin de permettre de :**
 - **joindre à la demande les travaux réalisés sans autorisation (documents graphiques et administratifs en spécifiant les différences entre situations existante de droit et projetée) ;**
 - **renseigner les constructions inexistantes dans le permis de 1999 avec les superficies et dimensions, les matériaux, les modifications du revêtement du sol, les aménagements paysagers, ... ;**
 - **fournir un listing des dérogations par rapport aux prescriptions du PPAS ainsi que les motivations ;**
 - **confirmer les changements d'utilisation avec les statuts de l'ASBL ;**
 - **préciser le nombre et les espèces d'animaux ;**
 - **Vu le dépôt, en date de 12/03/2020, comprenant un plan modificatif et une note explicative complémentaire ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**

- n° 33526 (PU 26755) – construire des annexes – permis octroyé le 24/05/1949 ;
- n° 46439BIS (PU 40045) – rénovation de l'immeuble (ferme) – permis octroyé en 1989 ;
- n° 48564 (PU 43145) – construire 12 boxes pour chevaux + 1 piste couverte – permis octroyé le 28/12/1999 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'extensions, pour l'aménagement de 11 boxes supplémentaires (7 près de la piste + 5 en limite mitoyenne nord), pour l'augmentation du nombre d'emplacements de stationnement (de 10 à 19), pour l'imperméabilisation de surface de sol, pour la suppression des prairies ;

- Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission du 15/09/1999 : «
 - *ne plus accroître le pourcentage des constructions limité à 10% de la parcelle (hors ferme existante) ;*
 - *envisager un système d'épuration des eaux éventuellement en co-gestion avec le voisin direct (Van Wayenberg) » ;*
- Vu le permis d'environnement 26/2014 de classe II, délivré le 26/03/2014, 19 emplacements de parking à l'air libre et des installations pour élevage d'animaux (chevaux, poneys, lamas, moutons, canards, poules) y sont accordés ;
- Considérant que la demande en situation de droit est aménagée de la manière suivante :
 - cour intérieure en klinkers entourée sur deux de ses côtés par 12 boxes pour chevaux – lambris en PVC, barreaux en acier, couverture en plaques ondulées
 - piste couverte de 25m x 35m – structure métallique, couverture en plaques ondulées
 - 6 prairies – poneys, moutons, chèvres, ânes, vaches
 - potager
 - parking en plein air de 10 emplacements
- Considérant que la demande en situation projetée envisage la mise en conformité du centre équestre dont la construction d'extensions et l'aménagement d'une piste extérieure couverte par un chapiteau ; que les modifications suivantes sont projetées :
 - nouvelle piste couverte avec chapiteau – 176m²
structure acier galva, contreplaqué marin, feuille plastifiée (de teinte crème)
 - nouvel espace extérieur clôturé (terrain d'équitation en place de prairies) – 913m²
revêtement de sol en sable
 - parking agrandi à 19 emplacements
revêtement de sol perméable
 - construction de 4 boxes – 60m²
bardage bois, barres métalliques, tuiles rouges
 - construction de 7 boxes – 118,50m²
caractéristiques identiques à ceux déjà existants
 - aménagement d'une terrasse couverte – 32,50m²
dalle sur stabilisé, structure en alu, couverture en plexi
 - construction d'un boxe pour poulains – 14m²
structure bois, bardage bois
- Considérant que toutes les superficies ne figurent pas sur plan et ne sont pas correctes dans l'Annexe I ; qu'il n'y a pas de différence de superficies ou de volumes entre la situation existante de droit et la situation projetée ;

- 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 est impactée – les surfaces végétalisées sont fortement diminuées ;
- Considérant que les prairies ont été supprimées ; que le chapiteau permet d'assurer la viabilité du fonctionnement de l'équipement ;
- Considérant que l'impact sur les eaux pluviales de ruissellement n'est pas évalué ; qu'il y a lieu de préciser la gestion des eaux pluviales du site ; qu'en séance, la demanderesse a précisé que les eaux pluviales non souillées sont rejetées vers l'étang ;
- Considérant que l'*article 155 §2 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a dérogation à un PPAS ; que les prescriptions urbanistiques réservent cette zone à des constructions à l'usage du public ou à destination publique, compatibles avec le caractère de la zone ;
- Considérant que la condition émise lors de la CC du 15/09/1999 de limiter le pourcentage des constructions à 10% de la parcelle est respectée ;
- Considérant que vu l'*article 3°*, les nouvelles constructions et équipements connexes à l'activité sont conditionnées au respect de la typologie des constructions traditionnelles ; que dans sa globalité, à l'exception du chapiteau de la piste couverte, l'uniformité est maintenue ;
- Considérant que vu l'*article 5°*, les constructions doivent se tenir à au moins 5,00m des limites des propriétés riveraines ; que les 4 nouveaux boxes et le boxe poulains ne respectent pas ce recul ;
- Considérant qu'il s'agit d'une situation de fait irrégulière ; que l'autorité n'a pas à se laisser influencer par le poids du fait accompli ;
- Considérant que ces dérogations ne sont pas motivées, ni autorisables ; qu'il convient dès lors de démolir les 2 nouveaux bâtiments non-conformes ; qu'il y a également lieu de proposer une hauteur moins élevée de couverture de la piste et de davantage l'intégrer dans le contexte paysager (toiture végétalisée) ;
- Considérant que l'agrandissement du parking n'est pas qualitatif et qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des 10 emplacements autorisés sans pour autant augmenter leur nombre ;
- Considérant que la couverture de la terrasse ne se motive pas ; qu'il convient de la supprimer ;
- Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes n'est pas respecté ;
- Considérant qu'il y a lieu d'adapter le permis d'environnement de classe II délivré par la Commune, d'actualiser le nombre et les espèces animales (soit 11 chevaux, 13 poneys, 12 canards, 15 poules) ;
- 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 en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Proposer un ouvrage de qualité pour la couverture de la piste, avec pour le moins une toiture végétalisée, tout en veillant à réduire la hauteur de toit ;
- Faire figurer sur plan le traitement végétal des limites mitoyennes ;
- Démolir les 2 constructions de boxes ne respectant pas le retrait de 5,00m par rapport à la limite mitoyenne ;
- Supprimer la couverture de la terrasse ;
- Maintenir le nombre de 10 emplacements de stationnement en améliorant l'aménagement existant (revêtement de sol adapté à la zone) ;

- Corriger les documents administratifs en spécifiant les différences entre situations existante de droit et projetée (surfaces).
Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).
A défaut, l'autorité statue en l'état. »
- Considérant que le dossier modificatif introduit le 28/12/2020 nécessitait adaptation ; que la version amendée a été introduite le 08/03/2021 ; que les conditions suivantes ont été remplies :
 - Les 2 boxes à chevaux implantés le long des limites mitoyennes sont démolis ;
 - La terrasse n'est plus couverte ;
 - Le traitement végétalisé des limites mitoyennes figure sur plan – haies vives et hautes haies ;
 - L'aménagement du parking à ciel ouvert est précisé – 10 emplacements voitures, revêtement perméable (graviers, végétation).
- Considérant que la piste couverte est soumise à des recommandations et restrictions spécifiques ; que pour un manège, une hauteur libre minimale est exigée au niveau des déplacements du cheval monté par un cavalier (+/- 3,50m pour les poneys) ; que la hauteur projetée ne peut être réduite ; qu'en égard ces principes de conception et de fonctionnement, le choix s'est porté sur une couverture de piste en toile tendue de teinte claire et semi-transparente – toiles démontables à la belle saison et permettant un éclairage naturel de la piste ; que cette structure, qui permet un usage optimal de l'espace, est implantée à +/- 32m de la voirie et n'impacte visuellement l'espace public que de manière très limitée ;
- Considérant que le projet tel que modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Article 2

Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :

- tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services Vivaqua SCRL – Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles – tél. : 02/518.81.11 – info@vivaqua.be;
- se conformer aux deux plans 51051-IV de la situation projetée (référence architecte : plans 1/2 & 2/2 du 04/03/2021), cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme.

~~3° respecter les indications particulières suivantes :~~

4° s'acquitter de la somme de **60,00 €** correspondant à la redevance en application au règlement sur les redevances en vigueur concernant les dossiers présentés à la commission de concertation ;

5° s'acquitter de la somme de **760,17 €** correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;

Article 3 *A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du COBAT*

~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du .~~

Article 4

Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 5

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Article 6

Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

N.B. :

1/ Le présent permis n'est pas opposable aux droits des tiers.

2/ les chantiers de construction, de rénovation ou de démolition mettant en œuvre des installations ayant une force motrice totale de plus de 50kW sont soumis à un permis d'environnement préalable

Le 11/05/2021

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Notification au fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Dispositions légales - Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004

Intervention du fonctionnaire délégué

Article 153, § 1er, alinéa 3

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 1er, le collège ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

Suspension et annulation

Article 160

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière. Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

Article 162

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur. Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours. A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Péremption et prorogation

Article 101

§ 1er Le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 100. La péremption du permis s'opère de plein droit. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1er à peine de forclusion. La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué. A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée. La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

§ 2. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu. La décision définitive de refus relative à la demande de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme. Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés. Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Exécution du permis

Article 157

Le permis délivré en application des articles 153 et 155 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis. Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 2. Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Publicité

Article 158

Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme (beroep-recours@gov.brussels)

Article 165

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 164, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme. Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 164, deuxième alinéa. Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception. La commune transmet au Collège d'urbanisme une copie du dossier dans les dix jours de la réception de la copie du recours.

Article 166

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 167

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours. Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 168

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis. Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 155, § 2. Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.