



Références NOVA : 01/PU/1694222
Nos références : 50837 – IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Route de Lennik, 1041**

et tendant à **changer l'utilisation d'un équipement de sport en équipement à vocation culturelle (basé sur l'exploitation de la partie culture agricole de la parcelle), mettre en conformité certains espaces extérieurs, construire une grange et installer des bacs potagers**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **17/01/2020**;

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 » - AR du 29/03/1974 ;

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 03/03/2021 au 17/03/2021** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **25/03/2021**;

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 :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation du 25/03/2021 libellé comme suit : «**
 - **Vu que le bien est situé en zone agricole suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;**
 - **Vu que le bien est situé dans le périmètre du PPAS « Zone Rurale » : AR du 29/03/1974 ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone élargie ;**
 - **Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
 - **Vu que le bien est sis route de Lennik n°1041, immeuble mixte + terrain implantés sur une parcelle de 19231m² cadastrée Division 7, Section G, Parcelle n°283B ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n°47746/42038-PU : Construire un centre de plongée (délivré le 09/01/1996) ;**
 - **n°50086S/44262-PU : Aménager un centre sportif (délivré le 20/05/2003) ;**
 - **n°50980/47060-PU : Construire un immeuble à appartements (délivré le 06/07/2010) ;**
 - **n°48290/48290-PU : Modifier le permis d'urbanisme 47060 (Construire un immeuble à appartements) (délivré le 24/09/2013) ;**
 - **La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le permis d'urbanisme 48290 n'a pas été exécuté de manière conforme, un volume a été construit à l'entrée de l'immeuble ; la zone de parking a été imperméabilisée, des containers métalliques ont été installés sur la parcelle, le centre sportif a été fermé et l'établissement HoReCa accessoire est devenu l'activité principale (changement de destination), des terrasses couvertes et non-couvertes ont été construites à l'arrière, les terrains de tennis bénéficiant d'un permis à durée limitée ont été maintenus après échéance du délai de validité autorisé ;**
 - **Vu la mise en demeure (I-2017/2230-PU-AFF-TR/JD) dressée en date du 20/03/2018, il a été constaté les travaux suivants :**
 - **Maintien de 3 terrains de tennis (après expiration du permis à durée limité);**
 - **La réalisation d'emplacements de parking en pavés ;**
 - **La pose de containers ;**
 - **La réalisation d'une dalle de béton ;**
 - **La couverture de l'entrée en façade avant ;**
 - **La construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;**

- La construction de terrasses ;
- La couverture de terrasses ;
- La suppression de 3 escaliers au niveau des appartements ;
- La présence d'un théâtre en remplacement d'un équipement sportif ;
- **Considérant que la demande vise à mettre en conformité des espaces extérieurs du bâtiment existant et la construction de deux annexes ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/02/2020 au 13/03/2020, et qu'aucune réclamation ou opposition 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 0.7 du PRAS – Equipement ne relevant pas des actes et travaux autorisés dans la zone ;
 - Application de l'article 155§2 du CoBAT – Dérogation à un PPAS ;
- **Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé C.1995.1648/25/DX daté du 06/10/2019 ;**
- **Considérant qu'en situation de droit, le bien est affecté à un équipement de sport depuis 1996 (PU42038) ; qu'un permis d'urbanisme n°44262 a été octroyé en 2003 pour la transformation du complexe sportif confirmant cette affectation ;**
- **Considérant qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **00** Sas, entrée, 2 bureaux, 1 infirmerie, 1 local technique, 1 vestiaire dames, 1 vestiaire hommes, 1 local de gonflage, 1 local jeux vidéo, 1 restaurant/cafeteria, 1 cuisine, 1 WC homme, 1 WC dames ;
 - **01+TV** 2 appartements 3 chambres avec mezzanine ;
- **Considérant que les aménagements extérieurs prévus au permis d'urbanisme de 2003 sont :**
 - un parking en gravier ;
 - 3 terrains de tennis provisoires jusqu'au 20/05/2006 ;
 - 1 bassin de plongée existant ;
 - 1 lac existant ;
 - 1 zone de 8 parcelles cultivables de 5.520m² ;
- **Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2004 pour le comblement du bassin de plongée, la modification du relief du sol et l'aménagement d'un practice de golf ; que les suites données à ce dossier sont inconnues à ce jour ;**
- **Considérant que le parking de 32 places accessoire à l'activité sportive n'a pas été réalisé de manière conforme au permis de 1996 ; que le permis n°44262 régularise la situation du parking et indique parking en gravier sans indication du nombre de places de stationnement ; qu'en 2018, les zones dédiées au stationnement des voitures ont été couvertes de pavés ;**
- **Considérant qu'un permis d'environnement a été délivré pour l'exploitation d'un parking de 49 places de parking le 26/09/2017 ;**
- **Considérant que le projet prévoit :**
 - la transformation de l'équipement de sport en équipement culturel avec restaurant accessoire ;
 - la transformation et l'agrandissement de la zone de culture ;
 - le maintien du parking de 49 places de stationnement en pavé et l'installation de 19 emplacements de vélos ;
 - l'aménagement de locaux dédiés à l'activité agricole sur le site ;
 - la construction d'une grange/atelier/stockage à destination de l'activité agricole de 125m² ;
 - la construction d'une serre ;
 - la création de 20 bacs potagers destinés à la collectivité ;

- la conversion de l'espace « bassin de plongée et lac » en espace de rencontre comprenant terrasses, tables, installations de tri et nettoyage et des enclos à animaux (existants) ;
- La construction d'une grange de stockage pour l'outillage et les bacs de culture de 125m²;
- L'agrandissement de l'enclos de chèvres ;
- La suppression de la couverture de la terrasse à l'est et sa transformation en passerelle d'observation (enclos des chèvres et zone potagère) ;
- L'installation de nichoirs à proximité des espaces d'observation ;
- **Considérant qu'au rez-de-chaussée de l'immeuble, les fonctions sont les suivantes :**
 - Espace conférence avec scène ;
 - 2 bureaux d'administration/développement ;
 - 1 local de stockage des cultures ;
 - 1 local d'entretien ;
 - 1 espace de dégustation ;
 - 1 espace vestiaire/douche ;
 - 1 salle de restaurant et sa cuisine ;
- **Considérant que le projet modifié définit avec précision les zones cultivées, à savoir ;**
 - Au nord, une zone de compostage de 2.000m² ;
 - A l'ouest, une bande d'herbes basses (le long de la servitude de passage) ;
 - Au centre, 2 espaces de culture ;
 - Entre le bâtiment et les espaces de culture, une zone de plantation d'arbres fruitiers et végétation basse et culture moyenne de 1.500m² ;
 - A l'est, une zone de potagers collectifs et l'implantation d'une serre de 500m² ;
- **Considérant l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS – Equipement ne relevant pas des actes et travaux autorisés dans la zone en ce que le projet prévoit le changement d'utilisation d'un équipement de sport en équipement culturel ; que néanmoins, l'utilisation proposée est plus en accord avec la destination de la zone ;**
- **Considérant que l'historique de la parcelle ainsi que son occupation en situation de droit confèrent au projet des contraintes irrémédiables en ce que la parcelle est divisée en deux parties distinctes par un bâtiment abritant, entre-autre, des logements ; que ces logements ne sont pas occupés par les exploitants de la parcelle agricole et que cet état de fait est antérieur à l'entrée en vigueur du PRAS ;**
- **Considérant que la modification d'affectation concerne pour l'essentiel le volume bâti en ce que seul le rez-de-chaussée est concerné par un changement d'utilisation d'équipement de sport en équipement culturel ;**
- **Considérant que les nouveaux aménagements prévus prennent place dans la zone dédiée à l'ancien équipement de sport ; que les potagers et la serre sont installés à la place des terrains de tennis et que les espaces extérieurs de rencontres et les enclos pour animaux se trouvent dans l'espace occupé anciennement par le bassin de plongée et ses accès ;**
- **Considérant que le projet a particulièrement évolué entre le dépôt de la demande et le projet modifié ; que la superficie exploitée par la coopérative de maraîchage agro-forestier éco-intensif Vert d'Iris s'étend jusqu'alentour du bâtiment ; que toutes les surfaces utiles disponibles sont exploitées ;**
- **Considérant que le projet prévoit donc la reconversion et l'intégration du bâti existant dans un programme d'exploitation, d'éducation, de sensibilisation et de participation à l'agriculture urbaine et écologique et au circuit court ;**
- **Considérant que dans ce contexte, les locaux mis à disposition dans le bâtiment ainsi que la présence d'un restaurant accessoire mettant à**

disposition des espaces de dégustation basés sur le principe « From Farm To The Table » et ainsi valoriser la production locale ;

- Considérant que l'existence d'un restaurant accessoire et d'un parking est antérieure à l'entrée en vigueur du PRAS ; que l'impact de l'exploitation de ce restaurant sur l'activité agricole est limité puisque, malgré son maintien, la surface de culture a doublé ; que la superficie extérieure anciennement dédiée à l'équipement de sport a été supprimée au profit des cultures maraichères, potagères ou d'arbres fruitiers, etc.
- Considérant que l'équipement culturel se limite au rez-de-chaussée du bâtiment et aux espaces extérieurs de rencontres ;
- Considérant que l'exploitation du restaurant sera dépendante de l'exploitation de la parcelle ; que par conséquent, il ne pourra pas en être fait usage si l'activité agricole disparaît ;
- Considérant l'application de l'article 155§2 du CoBAT – Dérogation à un PPAS en ce que la demande déroge à la prescription n°1 du PPAS « Zone Rurale » en ce que le projet prévoit la maintien d'un équipement sur une partie de la parcelle au détriment d'une activité agricole sur l'ensemble de la parcelle ;
- Considérant que, pour le surplus, les prescriptions du PPAS « Zone Rurale » sont respectées en ce que toute la superficie disponible de la parcelle est destinée à l'exploitation agricole et maraichère ; que la grange et la serre revêtent un aspect de bâtiment agricole (en bois de sapin auto-clavé) en harmonie avec les constructions traditionnelles anciennes ; que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 10% de la superficie de la parcelle ;
- 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 :

- indiquer sur les plans que le restaurant est bien accessoire à l'activité agricole ;
 - remplacer les bacs potagers en béton par du bois ;
 - proposer un aménagement paysagé du parking en augmentant la pleine terre ;
 - créer 1 seule entité juridique avec pour objet principal l'exploitation agricole. »
- Vu qu'un dossier modificatif a été introduit le 22/09/2021 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation ;
- Considérant que les conditions suivantes ont été remplies en ce que :
- le restaurant est indiqué comme accessoire à l'activité agricole sur les plans ;
 - les bacs potagers en béton ont été remplacés par du bois ;
 - un aménagement paysagé du parking a été proposé en augmentant la pleine terre ;
 - une seule entité juridique avec pour objet principal l'exploitation d'un équipement à vocation culturelle (basée sur des activités en lien avec l'exploitation agricole) a été créée en date 21/09/2021 ;
- Considérant que le demandeur a abandonné le projet d'installation de la serre ;
- Considérant que l'affectation d'équipement est reconnue depuis 1996 ; que le bâtiment existant et le parking sont en situation de droit ; que le bâtiment supplémentaire est une grange respectant les caractéristiques et la typologie exigées par la zone ;
- Considérant que le projet 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 à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
 - **se conformer aux plans 50837-IV de la situation projetée, cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme.**
- 3° respecter les indications particulières suivantes :
 - **Considérant l'application de l'article 192 du CoBAT pour l'exécution du permis d'urbanisme soumis à un phasage, il convient de commencer l'exécution du permis dans les 3 mois à dater de la notification et de les terminer dans les 12 mois ;**
- 4° s'acquitter de la somme de **120,00 €** 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 **1.112,13 €** 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 12/10/2021

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 en 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.