

Nos références : PU 51773 – OH/MP
Annexe(s) :

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- situation de la demande : *Avenue d'Itterbeek, 580*
- objet de la demande : *aménager des terrains de football couverts avec installation de vestiaires et autres aménagements dont a besoin l'organisation (infirmerie, stockage,..)*

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le 29/03/1974 et dénommé « Zone rurale » ;

~~Vu le plan particulier d'aménagement approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qu'il s'agit du plan particulier d'affectation du sol dénommé et approuvé le~~

~~Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme suivant : RCU entré en vigueur le 17/10/2019 ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du **25/11/2020** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **12/07/2022** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

règlement d'urbanisme visé ci-dessus, en ce qui concerne :

- **RRU – Titre I – article 7 : Implantation de constructions isolées ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 29/07/2022 portant les références T.1992.0203/6, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **03/11/2022** au **17/11/2022** et que aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **24/11/2022** ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est 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 inscrit dans le périmètre du PPAS « Zone rurale » arrêté de l'exécutif du 29/03/1974 ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;**
- **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 se situe Avenue d'Itterbeek au n° 580, implanté sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 14K et 13A et est répertorié en tant que bâtiment à usage sportif ;**
- **Vu que la demande vise à aménager des terrains de football couverts avec installation de vestiaires et autres aménagements dont a besoin l'organisation (infirmerie, stockage...)** ;
- **Vu que la demande a été introduite le 25/11/2020, que le dossier a été déclaré complet le 12/07/2022 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/11/2022 au 17/11/2022, 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 la prescription particulière 17 du PRAS – autre affectation admise en zone agricole ;**
 - **application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;**
 - **dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée ;**
- **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n°46595 (40129-PU) – Etendre une accommodation de sports existante permis octroyé le 23/05/1989 ;**
 - **n°49471W (45969-PUM) – Eclairage terrain de sport (placer 4 pylônes) permis octroyé le 04/02/2008 ;**
 - **n°50149F (50059-SS) – Régulariser la construction d'un vestiaire + dépôt demande de permis classé sans suite en date du 23/08/2019 ;**
 - **n°51210-PU – Transformer un terrain de football (gazon -> synthétique) permis octroyé le 19/01/2021 ;**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'ajout de volume au bâtiment principal (ajout d'un auvent de 30m² entre 1987 et 2004 et ajout d'un volume fermé de 13m² entre 2009 et 2012), pour l'ajout d'une tribune au niveau du terrain principale entre 1987 et 1996, la synthétisation du terrain principal (entre 2004 et 2009) pour la non-mise en œuvre du dernier permis délivré à savoir la création d'un

- terrain synthétique (2.520m²) et le traitement naturel et diversifié des limites mitoyennes ;
- Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un terrain de football principal de 5.900m², d'un terrain de football secondaire de 2.520m², d'un bâtiment principal regroupant les vestiaires, les sanitaires et la cafétéria, et d'un bâtiment secondaire servant de réserve ;
 - Considérant que la demande en situation projetée envisage :
 - La démolition des bâtiments existants (principal et secondaire) ;
 - L'aménagement de 9 emplacements voitures et 75 emplacements vélos ;
 - La création de 2 terrains de football synthétique 15m x 25m ;
 - La mise en conformité du terrain de football principal de pleine terre en synthétique ;
 - La construction d'une couverture au-dessus du terrain de football secondaire avec une structure métallique ouverte sur les côtés comprenant une toiture munie de panneaux photovoltaïques ;
 - La pose de constructions modulaires comprenant vestiaires, douches, sanitaires, bureaux, infirmerie, cafétéria sur ce terrain synthétique (16 modules de 2,4m x 6m) ;
 - Le placement d'une citerne d'eau de 100m³ et d'un bassin d'orage de 70m³ à côté du terrain synthétique ;
 - Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques de la parcelle ;
 - Considérant que la densité du bâti est considérablement augmentée, le projet visant notamment à la construction d'une structure métallique d'une hauteur allant jusqu'à 8.60m couvrant une superficie de 2.710m² ;
 - Considérant la nouvelle zone de Kiss&ride, l'emplacement de stationnement voiture et des 75 emplacements vélos sur la parcelle ; que ceux-ci n'améliorent pas les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques de la parcelle ;
 - Considérant la création de deux nouveaux terrains de football synthétique de 375m² chacun ; que le cheminement pour y accéder n'est pas indiqué ; que l'un des deux terrains se trouve sous les couronnes des arbres situés en fond de parcelle ; que l'ajout de ces terrains montre une densité trop importante d'aménagement sur la parcelle ;
 - Considérant que lors de la dernière demande qui date du 19/01/2021 le projet passe de 94% de pleine terre à 76% ; que la demande actuelle fait passer les parcelles de 76% à 27% de pleine terre ; que cette diminution drastique de pleine terre atteste d'une exploitation excessive de la parcelle ;
 - Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a dérogation à un PPAS ; que selon les prescriptions :
 - les installations sportives à l'usage du public doivent se tenir à au moins 5,00m des limites riveraines ;
 - l'esthétique des nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec celle des constructions traditionnelles ;
 que vu la configuration des lieux et l'implantation des constructions voisines, cette occupation est préjudiciable ; que le parement des modules n'est pas indiqué ; qu'il convient d'harmoniser l'esthétique des modules avec les constructions traditionnelles de la zone rurale ;
 - Considérant que la *prescription particulière 17 du PRAS, zones agricoles*, est d'application en ce que des constructions sont érigées en zone destinée à l'agriculture ; que ces zones ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et aux logements des exploitants ; que juridiquement la demande n'est pas acceptable ; qu'en cas d'inexploitation, cette zone peut bénéficier des prescriptions applicables dans les autres zones d'espaces verts ; que la zone verte est essentiellement affectée aux éléments essentiels du paysage dont la végétation ; que le rôle récréatif est envisageable à condition que l'état de la zone soit maintenu, ce que le projet ne respecte pas ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 7, implantation de constructions isolées*, en ce que la construction d'une toiture au-dessus du terrain secondaire ne respecte pas l'aménagement autorisé ; que la hauteur totale excède 3,00m (7,50m) et dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, (plan prenant naissance à une hauteur d'1,50m au droit de la limite mitoyenne, ce qui revient à placer le volume toiture à 6m des limites mitoyennes) ; que le projet ne s'intègre pas dans son environnement urbain et ne tient pas compte des gabarits des parcelles ;

- Considérant que l'article 153§2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I Chapitre III article 5* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions ne garantissent pas l'intégration des constructions dans leur environnement urbain ; qu'il y a lieu de tenir compte de l'implantation et des gabarits des constructions voisines ainsi que des caractéristiques de l'espace public, de repenser l'implantation du projet en proposant les espaces fermés à front de rue, de créer une identité et de marquer l'entrée afin d'avoir une meilleure visibilité depuis l'espace public ;
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, et ce pour les points suivants :
 - Les matériaux des modules non-renseignés ;
 - Pas d'éclairage naturel dans les différents modules ;
 - La hauteur sous plafond des modules est de 2,21m ;
 - L'implantation des pylônes d'éclairage du terrain placé à l'extérieur de la couverture et derrière les modules,
 - La réduction de la superficie de la cafétéria de 120m² à 20m²,
- Considérant que la création de nouveaux volumes fermés a pour but de répondre à la forte hausse des nouveaux membres du club ; il y a lieu de repenser les flux, les installations, l'aménagement et l'implantation du projet ;
- Considérant l'abattement de deux arbres en bordure de voirie pour installer la zone de kiss & drive ; qu'au vu de la suppression de 29 arbres entre 2018 et 2019, il y a lieu de préserver les derniers arbres restant sur la parcelle ;
- Considérant que la demande est soumise à l'avis de la CRMS ; que celui-ci n'a pas été demandé ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS DÉFAVORABLE MAJORITAIRE de la D.U. et de la D.M.S.

- Considérant que le club a reçu un permis d'urbanisme en 2021 pour la transformation d'un terrain gazon en terrain synthétique (réf. PU 51210) ; que la situation de droit se compose d'un terrain de football de 2,520m² en gazon synthétique – infrastructure (en gazon) utilisé depuis les années 60 ;
- Considérant que la demande vise la construction d'une infrastructure sportive sur un site communal ; que le terrain est mis à disposition d'une association par le biais d'un bail emphytéotique (depuis les années 60) comprenant des clauses sociales et d'utilité publique ; que la destination du public est essentiellement tournée vers les familles mais surtout les jeunes qui fréquentent ce club depuis de nombreuses années ;
- Considérant la surconsommation énergétique des bâtiments actuels ;
- Considérant qu'il est indispensable d'envisager une amélioration de la qualité des infrastructures sportives au vu de la vétusté des bâtiments existants dans une optique d'amélioration du confort mais également afin de répondre aux nouvelles normes énergétiques en vigueur ;
- Considérant l'attente depuis de nombreuses années de rénover enfin les lieux ;
- Considérant que la demande est motivée afin de répondre aux besoins de développement du club et de pouvoir augmenter sa fréquentation ;
- Considérant l'ajout de nouveaux services indispensables pour le club à savoir une cafétéria, une infirmerie, un lieu de stockage du matériel, l'aménagement de deux plaines de jeux, etc. ;
- Considérant que la présente demande améliore les qualités énergétiques de la structure en y intégrant des panneaux photovoltaïques, des vestiaires modulaires, etc. ; que ces nouveaux aménagements permettent un confort considérable pour les jeunes et l'accueil des familles lors des entraînements ;
- Considérant l'amélioration des aménagements liés à la mobilité à savoir l'installation d'un parking vélos, un système de kiss and ride, d'un parking pour voitures de 9 places avec bornes de recharges, etc ; que ces aménagements ne bénéficieront pas seulement au club mais également permettra aux 3 écoles, situées à proximité, de pouvoir en profiter ;
- Considérant l'amélioration des aménagements apportée aux abords ; côté avenue d'Itterbeek, le projet démolit les anciens bâtiments vétustes et inutilisables (vestiaires et buvette) afin de verduriser et aménager les abords en pleine terre ; que ce nouvel espace permettra aux riverains de créer un potager collectif ; que le dégagement de ces bâtiments permettra une nouvelle vue et une meilleure perspective sur le Luizenmolen ;

- Vu l'avis favorable du SIAMU en date du 29/07/2022 ;
- AVIS FAVORABLE** de l'administration communale à condition de :
- **Végétaliser les pourtours des parcelles concernées par le projet et de planter des arbres à hautes tiges (type peupliers) du côté des constructions de la rue des Papillons. »**

Vu l'avis conforme et/ou la décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué du 25/01/2023, libellé comme suit : «

Les dérogations sollicitées par le Collège des Bourgmestre et Echevins sont refusées pour les motifs suivants :

Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Anderlecht du 13/12/2022 auquel le fonctionnaire délégué ne se rallie pas ;

Considérant que le bien se situe en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zones agricoles du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Zone rurale » arrêté de l'exécutif du 29/03/1974 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

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 se situe Avenue d'Itterbeek au n° 580, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 14K et 13A et est répertorié en tant que bâtiment à usage sportif ;

Vu que la demande vise à aménager des terrains de football couverts avec installation de vestiaires et autres aménagements dont a besoin l'organisation (infirmerie, stockage...) ;

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 la prescription particulière 17 du PRAS – autre affectation admise en zone agricole ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;
- dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée ;

Vu l'avis défavorable majoritaire de la D.U. et de la D.P.C. en date du 24/11/2022 et libellé comme suit :

« Vu les archives communales à cette adresse :

- n°46595 (40129-PU) – Etendre une accommodation de sports existante permis octroyé le 23/05/1989
- n°49471W (45969-PUM) – Eclairage terrain de sport (placer 4 pylônes) permis octroyé le 04/02/2008
- n°50149F (50059-SS) – Régulariser la construction d'un vestiaire + dépôt demande de permis classé sans suite en date du 23/08/2019
- n°51210-PU – Transformer un terrain de football (gazon -> synthétique) permis octroyé le 19/01/2021

Considérant que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'ajout de volume au bâtiment principal (ajout d'un auvent de 30m² entre 1987 et 2004 et ajout d'un volume fermé de 13m² entre 2009 et 2012), pour l'ajout d'une tribune au niveau du terrain principale entre 1987 et 1996, la synthétisation du terrain principal (entre 2004 et 2009) pour la non-mise en œuvre du dernier permis délivré à savoir la création d'un terrain synthétique (2.520m²) et le traitement naturel et diversifié des limites mitoyennes ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un terrain de football principal de 5.900m², d'un terrain de football secondaire de 2.520m², d'un bâtiment principal regroupant les vestiaires, les sanitaires et la cafétéria, et d'un bâtiment secondaire servant de réserve ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage :

- La démolition des bâtiments existants (principal et secondaire)
- L'aménagement de 9 emplacements voitures et 75 emplacements vélos
- La création de 2 terrains de football synthétique 15m x 25m
- La mise en conformité du terrain de football principal de pleine terre en synthétique
- La construction d'une couverture au-dessus du terrain de football secondaire avec une structure métallique ouvertes sur les côtés comprenant une toiture munie de panneaux photovoltaïques

- La pose de constructions modulaires comprenant vestiaires, douches, sanitaires, bureaux, infirmerie, cafétéria sur ce terrain synthétique (16 modules de 2.4m x 6m)
- Le placement d'une citerne d'eau de 100m³ et d'un bassin d'orage de 70m³ à côté du terrain synthétique

Considérant que la prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques de la parcelle ;

Considérant que la densité du bâti est considérablement augmentée, le projet visant notamment à la construction d'une structure métallique d'une hauteur allant jusqu'à 8.60m couvrant une superficie de 2.710m² ;

Considérant la nouvelle zone de Kiss&ride, l'emplacement de stationnement voiture et des 75 emplacements vélos sur la parcelle ; que ceux-ci n'améliorent pas les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques de la parcelle ;

Considérant la création de deux nouveaux terrains de football synthétique de 375m² chacun ; que le cheminement pour y accéder n'est pas indiqué ; que l'un des deux terrains se trouve sous les couronnes des arbres situés en fond de parcelle ; que l'ajout de ces terrains montre une densité trop importante d'aménagement sur la parcelle ;

Considérant que lors de la dernière demande qui date du 19/01/2021 le projet passe de 94% de pleine terre à 76% ; que la demande actuelle fait passer les parcelles de 76% à 27% de pleine terre ; que cette diminution drastique de pleine terre atteste d'une exploitation excessive de la parcelle ;

Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT est d'application en ce qu'il y a dérogation à un PPAS ; que selon les prescriptions :

- les installations sportives à l'usage du public doivent se tenir à au moins 5,00m des limites riveraines ;
- l'esthétique des nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec celle des constructions traditionnelles ;

que vu la configuration des lieux et l'implantation des constructions voisines, cette occupation est préjudiciable ; que le parement des modules n'est pas indiqué ; qu'il convient d'harmoniser l'esthétique des modules avec les constructions traditionnelles de la zone rurale ;

Considérant que la prescription particulière 17 du PRAS, zones agricoles, est d'application en ce que des constructions sont érigées en zone destinée à l'agriculture ; que ces zones ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et aux logements des exploitants ; que juridiquement la demande n'est pas acceptable ; qu'en cas d'inexploitation, cette zone peut bénéficier des prescriptions applicables dans les autres zones d'espaces verts ; que la zone verte est essentiellement affectée aux éléments essentiels du paysage dont la végétation ; que le rôle récréatif est envisageable à condition que l'état de la zone soit maintenu, ce que le projet ne respecte pas ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 7, implantation de constructions isolées, en ce que la construction d'une toiture au-dessus du terrain secondaire ne respecte pas l'aménagement autorisé ; que la hauteur totale excède 3,00 m (7,50m) et dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, (plan prenant naissance à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne, ce qui revient à placer le volume toiture à 6m des limites mitoyennes) ; que le projet ne s'intègre pas dans son environnement urbain et ne tient pas compte des gabarits des parcelles ;

Considérant que l'article 153§2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation à un RCU, Titre I Chapitre III article 5 ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions ne garantissent pas l'intégration des constructions dans leur environnement urbain ; qu'il y a lieu de tenir compte de l'implantation et des gabarits des constructions voisines ainsi que des caractéristiques de l'espace public , de repenser l'implantation du projet en proposant les espaces fermés à front de rue, de créer une identité et de marquer l'entrée afin d'avoir une meilleure visibilité depuis l'espace publique ;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, et ce pour les points suivants :

- Les matériaux des modules non-renseignés
- Pas d'éclairage naturel dans les différents modules
- La hauteur sous plafond des modules est de 2.21m
- L'implantation des pylônes d'éclairage du terrain placé à l'extérieur de la couverture et derrière les modules
- La réduction de la superficie de la cafétéria de 120m² à 20m²

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés a pour but de répondre à la forte hausse des nouveaux membres du club ; il y a lieu de repenser les flux, les installations, l'aménagement et l'implantation du projet ;

Considérant l'abattement de deux arbres en bordure de voirie pour installer la zone de kiss & drive ; qu'au vu de la suppression de 29 arbres entre 2018 et 2019, il y a lieu de préserver les

derniers arbres restant sur la parcelle ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis de la CRMS ; que celui-ci n'a pas été demandé ;
Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ; »

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien l'avis **défavorable** majoritaire de la commission de concertation ;

Références du dossier : 01/DER/1767172. »

avis défavorable :

- **Considérant l'avis partagé non unanime de la commission de concertation du 24/11/2022 ;**
- **Considérant que le dossier a été soumis à l'avis du Fonctionnaire délégué le 13/12/2022 :**
- **Considérant que le Fonctionnaire délégué a maintenu son avis défavorable émis en commission de concertation ; qu'il n'a, dès lors, pas octroyé la dérogation au RRU – Titre I - article 7 ;**
- **Considérant, par conséquent, qu'il y a lieu de délivrer un refus du permis d'urbanisme.**

Fait en séance du 21/02/2023

Par le Collège :

Par ordonnance,
Le Secrétaire communal,

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

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Notification du présent refus de permis est faite, par envoi recommandé, simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

(Références dossier régional : 01/DER/1767172)

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ou par lettre recommandée à la poste.

(1) Biffer la(les) mention(s) inutiles(s)

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be/>.

Décision du collège des bourgmestre et échevins

Article 126, § 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.

Article 126, § 7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.

Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126, § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126 § 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :

- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;

- lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.

Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.

Article 126 § 10 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.

Article 325, § 1er, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Les plans particuliers d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et de la loi du 29 mars 1962 restent en vigueur. Ils sont dénommés "plans particuliers d'affectation du sol". Il peut y être dérogé aux mêmes conditions que celles prévues par le présent Code pour les plans particuliers d'affectation du sol.

Toutefois, l'article 126, § 9, est d'application à la procédure de délivrance des permis et certificats dans le périmètre des plans particuliers d'aménagement, approuvés en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Recours au Gouvernement (beroep-recours@gov.brussels)

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;

- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;

2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;

3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;

4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;

- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestres et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestres et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont

la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.

Modalités de publicité

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.