



Références NOVA : 01/PU/1720049
Nos références : PU 51210 – VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Avenue d'Itterbeek, 580**

et tendant à **transformer un terrain de football (gazon -> synthétique)**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **20/01/2020**;

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 » 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 28/02/2020 au 13/03/2020** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation 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 :

La dérogation sollicitée par le Collège des Bourgmestre et Echevins est accordée pour les motifs suivants :

Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Anderlecht du 14/07/2020 auquel le fonctionnaire délégué se rallie ;

Considérant que le bien se situe en zone agricole du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et également dans les limites du plan particulier d'affectation du sol « zone Rurale », approuvé en date du 29/03/1974 ;

Considérant que le bien se situe Avenue d'Itterbeek au n° 580, terrain de sport implanté sur une parcelle cadastrée Section H – n° 13 a ;

Considérant que la demande vise à transformer un terrain de football (gazon →synthétique)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/02/2020 au 13/03/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;

Vu l'avis favorable sous réserve et non unanime de la commission de concertation du 11/06/2020 ;

Vu les archives communales à cette adresse :

-n° 46595 (PU 40129) – étendre une accommodation de sport existante – permis octroyé le 23/05/1989

-PU 45969 – placer 4 pylônes d'éclairage – permis octroyé le 7/09/2007 par le FD

Considérant que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'abattage d'une trentaine d'arbres à hautes tiges (peupliers d'Italie), pour le changement de nature du terrain principal ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un terrain de football de 2.520m² en gazon naturel – infrastructure utilisée depuis les années 70 ;

Considérant que la parcelle jouxte celle du terrain principal de 5.900m², cadastrée Section H – n° 14 k ; que vu les photos satellite, le gazon naturel de ce terrain a été changé entre 2004 et 2009 par un revêtement synthétique ; que la rangée d'arbres a été abattue entre 2018 et 2019 ;

Considérant que la demande, en situation projetée, envisage de remplacer le gazon naturel du terrain secondaire en pelouse synthétique sans remplissage ; que la demande est motivée afin de répondre aux besoins de développement de l'infrastructure et de pouvoir augmenter sa fréquentation ;

Considérant que l'article 155 §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 ;

-les clôtures sont conformes au Code rural (au minimum haie de 1,50m de haut) ;

Considérant que l'implantation des terrains existants n'est pas impactée et n'est pas préjudiciable aux fonds voisins ;

Considérant que la prescription particulière 17 du PRAS, zones agricoles, est d'application en ce que le projet impacte la zone ; 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 ;

Considérant que si la pelouse synthétique tolère une utilisation plus intensive, le gazon naturel est un choix en faveur de l'environnement ; le gazon naturel contrôle efficacement la pollution de l'air par la captation des poussières et saletés, il ne monte pas en température de façon passive ;

Vu l'arrêté du Bourgmestre en date du 15/11/2018 (ARR.2018/11), concernant l'abattement d'arbres pour raison de sécurité ;

Considérant qu'il convient de proposer un traitement naturel diversifié – végétalisé et arboré –des limites mitoyennes (voir les essences indigènes conseillées par Bruxelles Environnement) ;

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 :

à la condition suivante :

- proposer un traitement végétalisé et arboré des limites mitoyennes.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Références du dossier : 01/DER/1720049.

ARRETE :

Article 1^{er}

pour les motifs suivants :

avis favorable :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à 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 projet est implanté dans le périmètre du PPAS « Zone Rurale » arrêté de l'exécutif du 29/03/1974, en zone destinée à l'exploitation agricole et maraichère ;**
 - **Vu que le bien se situe Avenue d'Itterbeek au n° 580, terrain de sport implanté sur une parcelle cadastrée Section H – n° 13 a ;**
 - **Vu que la demande vise à transformer la nature d'un terrain de football en gazon naturel par une pelouse synthétique ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/02/2020 au 13/03/2020, 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 l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 46595 (PU 40129) – étendre une accommodation de sport existante – permis octroyé le 23/05/1989 ;**
 - **PU 45969 – placer 4 pylônes d'éclairage – permis octroyé le 07/09/2007 par le FD ;**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'abattage d'une trentaine d'arbres à hautes tiges (peupliers d'Italie), pour le changement de nature du terrain principal ;

 - **Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un terrain de football de 2.520m² en gazon naturel – infrastructure utilisée depuis les années 70;**
 - **Considérant que la parcelle jouxte celle du terrain principal de 5.900m², cadastrée Section H – n° 14 k ; que vu les photos satellites, le gazon naturel de ce terrain a été changé entre 2004 et 2009 par un revêtement synthétique ; que la rangée d'arbres a été abattue entre 2018 et 2019 ;**
 - **Considérant que la demande, en situation projetée, envisage de remplacer le gazon naturel du terrain secondaire en pelouse synthétique sans remplissage ; que la demande est motivée afin de répondre aux besoins de développement de l'infrastructure et de pouvoir augmenter sa fréquentation ;**
 - **Considérant que l'article 155 §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 ;
- les clôtures sont conformes au Code rural (au minimum haie de 1,50m de haut) ;
- Considérant que l'implantation des terrains existants n'est pas impactée et n'est pas préjudiciable aux fonds voisins ;
- Considérant que la *prescription particulière 17 du PRAS, zones agricoles*, est d'application en ce que le projet impacte la zone ; 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 ;
- Considérant que si la pelouse synthétique tolère une utilisation plus intensive, le gazon naturel est un choix en faveur de l'environnement ; le gazon naturel contrôle efficacement la pollution de l'air par la captation des poussières et saletés, il ne monte pas en température de façon passive ;
- Vu l'arrêté du Bourgmestre en date du 15/11/2018 (ARR.2018/11), concernant l'abattement d'arbres pour raison de sécurité ;
- Considérant qu'il convient de proposer un traitement naturel diversifié – végétalisé et arboré – des limites mitoyennes (voir les essences indigènes conseillées par Bruxelles Environnement) ;
- 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 ;

ABSTENTION de Bruxelles Environnement.

AVIS FAVORABLE majoritaire en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Proposer un traitement végétalisé et arboré des limites mitoyennes.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins 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. »

- Vu la décision du Fonctionnaire délégué, en date du 11/09/2020, d'accorder la proposition de dérogation aux prescriptions du PPAS, et de se rallier à l'avis du Collège des Bourgmestre et Échevins ;
- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 28/12/2020 ; que la condition prescrite – proposer un traitement végétalisé et arboré des limites mitoyennes – a été remplie ;
- Considérant que la proposition d'aménagement a été supervisée par les Espaces Verts afin d'assurer la fonction décorative, le développement et l'entretien des plantations :
 - Rangée de Tilleuls (*Tilia cordata*) placée à 5,00m de la limite de la parcelle ;
 - Haie d'Érables (*Acer campestre*) plantée à 1,00m de la limite parcellaire ;
 - Groupe d'arbres – Érable champêtre et Rowan (*Acer campestre* et *Sorbus aucuparia*), ainsi que chênes solitaires (*Quercus robur*) ;
- Considérant que le projet amendé 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 51210-II (A0 & A3) de la situation projetée (référence architecte : plans du 23/12/2020 - format A0 indice C & format A3 avec légende), cachetés à la date de délivrance du permis.**

~~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 **XXX** 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 19/01/2021

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 09/02/2021

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.