**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**

**XV^e CHAMBRE**

**A R R Ê T**

n^o 265.161 du 11 décembre 2025

A. 243.136/XV-6.096

En cause : B.V.,
ayant élu domicile chez
M^e Nelson BRIOU, avocat,
avenue du Congo 1
1050 Bruxelles,

contre :

**la commune d'Anderlecht**,
représentée par son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^es Caroline MARCHAL et
Jérôme DENAYER, avocats,
chaussée de Tubize 481
1420 Braine-l'Alleud.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite par la voie électronique, le 2 octobre 2024, la partie requérante demande l'annulation de « la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht du 9 juillet 2024, délivrant à l'ASBL Anderlecht Tennis un permis d'urbanisme portant sur la construction de terrains de padel couverts et l'abattage de trois [lire un] arbre[s] à hautes tiges, sur l'espace de sport en plein air sis av. d'Itterbeek 183, à 1070 Anderlecht ».

*II. Procédure*

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 6 octobre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 décembre 2025.

M^me^ Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^e^ Nelson Briou, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Gautier Melchior, *loco* M^es^ Caroline Marchal et Jérôme Denayer, avocats, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

*III. Faits*

1. Le 2 juin 2023, l'association sans but lucratif (ASBL) Anderlecht Tennis introduit auprès de la commune d'Anderlecht une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de terrains de padel couverts sur un bien situé avenue d'Itterbeek 183 à 1070 Anderlecht et cadastré 1^ère^ division, section A, n° 330v.

Ce bien est situé en zone de sports ou de loisirs en plein air au plan régional d'affectation du sol (PRAS).

2. Le 19 octobre 2023, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht accuse réception du dossier complet de la demande de permis.

3. Une enquête publique est organisée du 4 au 18 janvier 2024. Au cours de celle-ci, sept réclamations sont déposées, dont celle de la partie requérante.

4. Le 16 novembre 2023, le SIAMU émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

5. Le 25 janvier 2024, la commission de concertation donne un avis favorable conditionnel unanime, en présence du représentant de l'administration régionale en charge de l'urbanisme (urban.brussels).

6. La partie adverse indique que le 2 février 2024, le collège des bourgmestre et échevins d'Anderlecht décide d'imposer des conditions impliquant une modification des plans.

7. Le 21 mai 2024, la demanderesse de permis dépose sa demande de permis modifiée, laquelle prévoit la suppression de l'un des trois terrains de padel projetés initialement.

8. Le 9 juillet 2024, le collège des bourgmestre et échevins d'Anderlecht octroie sous conditions le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

9. Cette décision fait l'objet d'un avis daté du 12 juillet 2024, dont la date d'affichage effectif est cependant inconnue.

10. Le 29 août 2024, une copie de l'acte attaqué est envoyée au requérant.

*IV. Premier moyen*

*IV.1. Thèses des parties*

*IV.1.1. La requête*

Le premier moyen est pris « de la violation de l'article 33 de la Constitution, des articles 126 et 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'excès de pouvoir, des principes généraux du droit et, notamment, du principe de bonne administration et de minutie, de l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs ».

Le requérant soutient que plusieurs conditions figurant dans l'avis unanime conforme de la commission de concertation du 25 janvier 2024 ne sont pas respectées.

Il constate, tout d'abord, que les plans déposés à la suite de l'avis de la commission de concertation font état de l'abattage d'un arbre et que le dispositif de l'acte attaqué comporte des conditions relatives à cet abattage. À son estime, ce

dispositif est illégal dans la mesure où l'avis du service des espaces verts, auquel la motivation de l'acte attaqué renvoie, ne peut pas se substituer aux conditions fixées par la commission de concertation, laquelle a statué unanimement. Il affirme que l'interdiction posée par un organe décisionnel prévu par le CoBAT ne peut pas être remplacée par la recommandation d'un organe consultatif interne à la partie adverse.

Sur la question spécifique de l'abattage des arbres, il ajoute que la partie adverse a entretenu, tout au long de l'instruction de la demande, une confusion préjudiciable, dès lors que les pièces du dossier communiquées par la partie adverse oscillent entre un, deux ou trois arbres à abattre, sans que les riverains puissent percevoir l'objet réel du projet.

Il relève, ensuite, que l'avis de la commission de concertation précité impose de ne pas augmenter le taux d'imperméabilité de la parcelle, alors que d'après le relevé remis par le demandeur à la suite de l'avis de la commission de concertation, l'emprise au sol des terrains de padel couverts est de 668 m², ce qui est supérieure à la situation existante, à savoir +- 600 m².

Il reproduit un extrait de la motivation formelle de l'acte attaqué concernant la dérogation qu'implique le projet à l'article 13 du règlement régional d'urbanisme (RRU), pour soutenir qu'il ne peut pas être raisonnablement avancé que l'installation d'une toiture végétale augmente la surface perméable. Selon lui, il est manifeste que le projet critiqué réduit le nombre d'arbres et diminue les surfaces perméables. Il en déduit que les dérogations ne sont pas suffisamment motivées et ne répondent pas aux réclamations émises lors de l'enquête publique.

Il constate, enfin, que la commission de concertation a exigé la production d'une note explicative relative à l'isolation acoustique prévue en général et en particulier à hauteur du mur mitoyen avec le voisin de droite, ainsi qu'une note concernant la gestion des eaux et la réutilisation des eaux pluviales pour éviter que le débordement des eaux de pluie soit renvoyé à l'égout. Selon lui, ces documents ne figurent pas dans le dossier qui lui a été communiqué, ce qui contrevient au principe de transparence administrative, de sorte qu'il se réserve le droit d'invoquer de nouveaux moyens une fois en possession du dossier administratif complet.

*IV.1.2. Le mémoire en réponse*

À titre liminaire, la partie adverse soutient que l'acte attaqué ne contient aucune erreur et n'est pas de nature à prêter à confusion quant au nombre

d'arbres à abattre. Selon elle, tant l'objet de la demande modifiée que le dispositif de l'acte attaqué font bien référence à un seul arbre.

Elle précise ensuite les éléments suivants :
- la demande de permis a été soumise à l'avis de la commission de concertation compte tenu notamment de l'application de la prescription 13, alinéa 3, du PRAS (lire RRU) et de l'existence de dérogations dans la demande initiale ;
- la commission de concertation a sollicité que la demanderesse de permis modifie sa demande sur plusieurs points et introduise en ce sens des plans modificatifs, conformément à l'article 191 du CoBAT.

Selon elle, le requérant cible quatre conditions reprises par la commission de concertation dans son avis, lesquelles concernent :
- l'abattage d'arbres ;
- l'augmentation du taux d'imperméabilisation ;
- l'introduction de plans et d'une note explicative concernant l'isolation acoustique ;
- l'introduction d'une note concernant la gestion des eaux.

En ce qui concerne les deux premières conditions, elle soutient que le requérant effectue une lecture partielle de l'avis de la commission de concertation lorsqu'il considère que les plans modificatifs introduits par la demanderesse de permis ne respectent pas les deux premières conditions visées ci-dessus.

Elle affirme que la commission de concertation n'a pas refusé l'augmentation du taux d'imperméabilisation en tant que tel, mais a plutôt sollicité d'éviter l'abattage d'arbres et d'aménager une toiture végétale, en vue de maintenir un maximum de perméabilité sur la parcelle, et globalement, dans la zone.

À son estime, si le projet tel que modifié prévoit toujours l'abattage d'un arbre, c'est au motif que la structure racinaire de ce dernier perturbe la réalisation des travaux, comme le précise la demanderesse de permis dans sa note explicative déposée avec les plans modificatifs. Elle est d'avis que l'objectif poursuivi par la commission de concertation et la condition imposée par cette dernière sont bien rencontrés puisque les plans modificatifs prévoient des nouvelles plantations, dont celle d'un arbre aux caractéristiques similaires à celui abattu. À cet égard, elle rappelle avoir sollicité, préalablement à sa décision, l'avis de son service « espaces verts » pour vérifier la problématique de l'arbre à abattre et pour définir la mesure de compensation à prévoir.

Elle en déduit que l'objectif n'est pas de se substituer à la commission de concertation, mais de s'assurer que le projet peut être accepté eu égard aux conditions

imposées, malgré le maintien de la demande d'abattage – limitée à un arbre –, et en tenant compte des mesures de compensation pouvant être imposées.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'aménagement d'une toiture végétale, elle affirme que la condition est bien rencontrée à la suite de l'introduction des plans modificatifs.

Elle conclut que le projet, tel que modifié, réduit le taux d'imperméabilisation tel qu'exigé par la commission de concertation et que l'acte attaqué respecte donc bien l'avis émis.

En ce qui concerne les conditions de l'avis de la commission de concertation relatives à la production de documents supplémentaires, elle soutient que la demanderesse de permis a bien joint une note explicative aux plans modificatifs qu'elle a introduits, qui apporte des précisions supplémentaires concernant l'isolation acoustique et la gestion des eaux, comme sollicité par la commission de concertation.

Elle considère que le requérant ne justifie pas en vertu de quelles règles ces documents auraient dû lui être transmis et dès lors en quoi elle aurait méconnu un principe de transparence administrative ni en quoi la régularité de l'acte attaqué pourrait être critiquée à cet égard.

Elle indique, pour autant que de besoin, que la motivation formelle de l'acte attaqué permet de comprendre qu'une note complémentaire a été déposée par la demanderesse de permis.

*IV.1.3. Le mémoire en réplique*

Le requérant soutient que l'interdiction d'abattage formulée par la commission de concertation n'est ni vague ni conditionnelle et que celle-ci a bien interdit tout abattage d'arbres sans ambiguïté.

Il ajoute que l'avis du service des espaces verts ne peut pas être invoqué pour justifier une dérogation *a posteriori* sans respect des procédures légales. En effet, selon lui, affirmer que l'interdiction pouvait être adaptée par l'administration communale sur la base de l'avis de ce service implique de méconnaitre le caractère contraignant des décisions de la commission lorsque celles-ci sont prises à l'unanimité en présence du fonctionnaire délégué. Il ajoute que l'avis du service des espaces verts n'a pas conclu à un danger immédiat justifiant l'abattage de l'arbre concerné. Il estime

enfin que cet avis, postérieur à celui de la commission de concertation, ne peut se substituer à ce dernier.

Il affirme que la modification du projet après enquête publique, qui a conduit à la réduction du nombre d'arbres supprimés de trois à un, constitue une modification substantielle qui aurait dû être soumise à une nouvelle consultation, conformément à l'article 188 du CoBAT. Ainsi, selon lui, si la partie adverse estimait que l'état phytosanitaire de l'arbre nécessitait une réévaluation de la condition imposée par la commission, elle devait organiser une nouvelle enquête publique pour informer les riverains et recueillir leurs observations. Il fait valoir que l'abattage des arbres a été l'un des points les plus contestés lors de l'enquête publique, suscitant plusieurs réclamations de la part des riverains, de sorte que la modification du projet sur ce point constitue bien un élément fondamental qui affecte directement la perception du projet par le public.

Il est d'avis que les toitures végétalisées et les citernes de récupération des eaux de pluie, bien qu'elles puissent avoir une valeur écologique, ne remplacent pas une interdiction explicite d'augmenter l'imperméabilisation du site. Ainsi, selon lui, une toiture végétalisée ne peut être considérée comme une surface perméable au sens urbanistique du terme, dès lors qu'elle ne permet pas l'infiltration naturelle des eaux dans le sol et la mise en place de citernes de récupération des eaux pluviales n'élimine pas l'impact de l'augmentation de l'imperméabilisation, car ces dispositifs ne constituent qu'une gestion secondaire des eaux.

Il soutient que la partie adverse échoue à démontrer précisément comment elle a calculé l'imperméabilisation globale du site dans la version finale du projet, ce qui constitue un défaut de motivation formelle d'autant plus flagrant que la commission de concertation a expressément demandé un rapport détaillé sur la gestion des eaux pluviales et que ce rapport ne figure pas dans le dossier administratif.

*IV.1.4. Le dernier mémoire de la partie adverse*

La partie adverse considère que l'analyse faite dans le rapport de l'auditorat découle d'une lecture trop restrictive de l'avis émis par la commission de concertation.

Elle rappelle que la commission de concertation a bien donné un avis favorable sur le projet, avec certaines conditions et affirme que si la demande de permis avait impliqué une augmentation du degré d'imperméabilité du sol, alors que

la commission de concertation refuse toute augmentation, le projet aurait été refusé et l'avis aurait été défavorable, ce qui n'est pas le cas.

Elle maintient qu'il faut bien tenir compte de l'ensemble des motifs de cet avis. Elle rappelle que la commission de concertation a sollicité des modifications de la demande initiale, en faisant notamment valoir ce qui suit :

> « traduction libre (…) :
> Dérogation à l'article 13 du titre 1 du PRAS [lire RRU] – maintien d'une superficie imperméable, [considérant] que le toit plat de 884 m² de la nouvelle construction n'est pas pourvu d'une toiture végétale et que le taux d'imperméabilisation est augmenté ; qu'il est nécessaire de ne pas augmenter le taux d'imperméabilisation existant en n'abattant aucun arbre et en prévoyant une toiture végétale, ce qui doit être analysé pour que cela soit fait aussi intensivement que possible ».

À son estime, la commission de concertation n'a pas refusé l'augmentation du taux d'imperméabilisation en tant que tel, mais a sollicité des conditions tendant à permettre d'accepter le projet – impliquant inévitablement une imperméabilisation du sol, connue par la commission de concertation –.

Ainsi, selon elle, les conditions émises par la commission de concertation doivent bien être lues comme sollicitant d'éviter l'abattage d'arbre – soit la réduction de la végétation – et l'aménagement d'une toiture végétale, en vue de maintenir un maximum de perméabilité sur la parcelle, et globalement dans la zone.

Elle en déduit qu'elle n'a commis aucune erreur en considérant les plans modificatifs introduits par la demanderesse de permis comme répondant aux demandes de la commission de concertation, dès lors que ceux-ci proposaient notamment :

- une toiture végétale,
- une réduction de l'emprise au sol du projet, et donc de la surface imperméable,
- l'abattage d'un seul arbre, présent dans le périmètre de l'implantation du projet,
- des mesures de compensation pour l'abattage de l'arbre, à savoir la plantation de nouvelles espèces végétales, et notamment d'un arbre aux caractéristiques similaires à celui abattu.

Elle conclut que l'objectif poursuivi par la commission de concertation est rencontré puisque les plans modificatifs prévoient de nouvelles plantations, et notamment la plantation d'un arbre aux caractéristiques similaires à celui abattu.

Sur ce dernier point, elle rappelle avoir sollicité, préalablement à sa décision, l'avis de son service Espaces verts pour vérifier la problématique de l'arbre

à abattre et pour définir la mesure de compensation à prévoir, sans vouloir pour autant se substituer à la commission de concertation.

À son estime, le projet, tel que modifié, réduit le taux d'imperméabilisation comme exigé par la commission de concertation en manière telle que l'acte attaqué respecte l'avis émis par cette dernière et est dès lors régulièrement adopté.

*IV.2. Appréciation*

L'article 126, §§ 7 et 11, du CoBAT dispose comme suit :

« § 7. 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.

[…]

§ 11. En application des §§ 7 et 10, il peut être dérogé, moyennant motivation expresse :
1° aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ou du permis, dont les affectations, et que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.
Une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë.
2° aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul pour autant, lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.
3° aux prescriptions réglementaires du plan régional de mobilité pour autant que cette dérogation ait été approuvée par Bruxelles Mobilité ».

Par ailleurs, l'article 191 du CoBAT dispose notamment comme suit :

« § 1er. L'autorité délivrante peut imposer des conditions qui impliquent des modifications de la demande de permis.

Le délai dans lequel l'autorité délivrante doit notifier sa décision conformément à l'article 156, 178, 178/2 ou 188/3 est suspendu à dater de l'envoi par l'autorité au demandeur de l'invitation à modifier la demande de permis.

§ 2. Le demandeur communique la demande modifiée à l'autorité délivrante dans les six mois à compter de l'envoi de l'invitation visée au § 1er, alinéa 2. À défaut, l'autorité délivrante peut statuer sur la demande en l'état.

§ 3. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, l'autorité délivrante 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 § 4, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, elle l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants; l'autorité délivrante délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

[…]

§ 4. Lorsque les modifications 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, l'autorité délivrante statue sur la demande modifiée, sans qu'elle soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 1er, alinéa 2, est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 3, et le délai dans lequel l'autorité délivrante doit notifier sa décision conformément à l'article 156, 178, 178/2 ou 188/3 recommence à courir.

§ 5. Lorsque les modifications apportées au projet à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué ne respectent pas les conditions visées au § 4, la demande modifiée est à nouveau soumise aux actes d'instruction que l'autorité délivrante détermine.

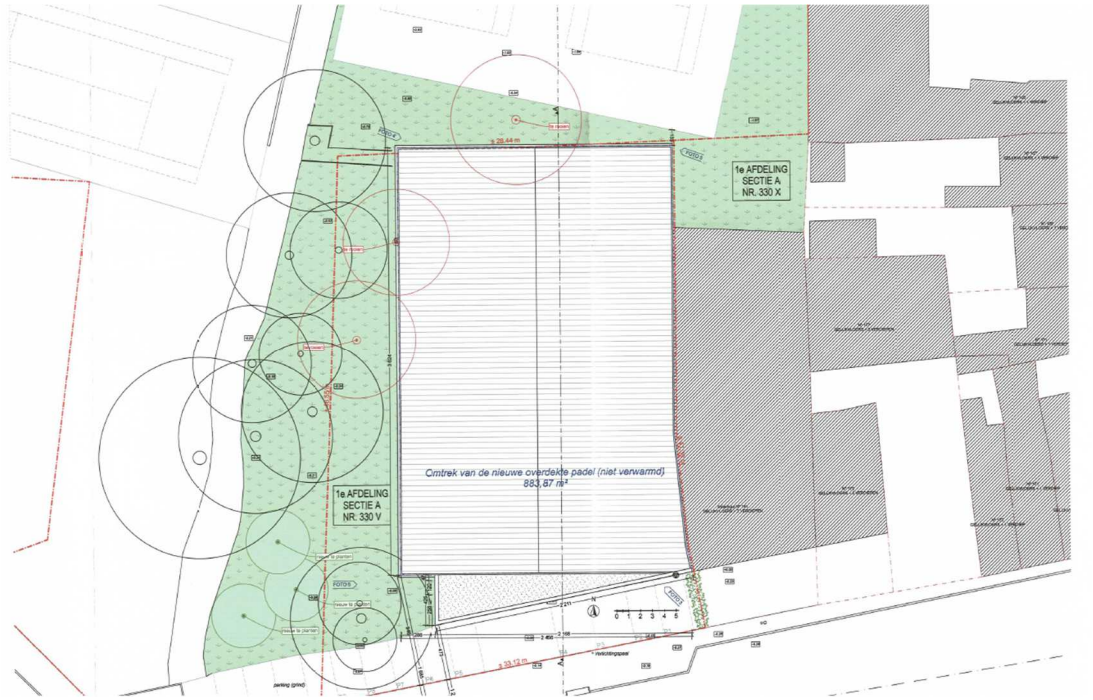
Dans ce cas, la suspension visée au § 1er, alinéa 2, est caduque et, en dérogation aux articles 156 et 178, 178/2, le délai dans lequel l'autorité délivrante doit notifier sa décision ne commence à courir qu'à compter de l'envoi de l'accusé de réception visé au § 3.

(…) ».

L'article 13 du Titre 1er du RRU, relatif au « maintien d'une surface perméable » dispose, quant à lui, comme suit :

« La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface.
Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.
L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.
Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées ».

Quant à l'abattage d'arbres et à l'imperméabilisation de la parcelle, il ressort des plans joints à la demande de permis initiale que le projet impliquait, dans sa première version, l'abattage de trois arbres (v. en rouge ci-dessous) :




La note explicative jointe à la demande de permis initiale précisait ce qui suit quant à cet abattage : « Trois arbres à haute tige seront déplantés et replantés sur le site, voir le plan d'implantation » (traduction libre).

Le formulaire « annexe 1 » de la demande de permis initiale renseigne par ailleurs ce qui suit quant à la surface imperméable, en situation existante (gauche) et projetée (droite). Il y est mentionné que le taux d'imperméabilisation du terrain passe de 0 à 0,67 entre la situation existante et la situation projetée comme suit :

«

| | | Bestaand | Gepland |
|---|---|---|---|
| Ondoorlaatbare oppervlakte<br>Totale oppervlakte van de bouwwerken, opgeteld bij de oppervlakte van alle ondoorlatende oppervlakten voorzien van een afvoer, zoals toegangswegen, parkeeruimten, terrassen, ondergrondse bouwwerken … (m²) | O | 0 | 883,87 $m^2$ |
| Ondoorlaatbaarheidsgraad | O/T | 0 | 0,67 |

»

Dans son avis unanimement favorable et émis en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'urbanisme, la commission de concertation considère notamment ce qui suit (traduction libre) :

« Considérant que la demande fait application de l'article 153 §2 du CoBAT pour :
- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU - profondeur des constructions et dérogation à l'article 6 du titre I du RRU - toiture d'une construction en mitoyenneté pour le profil du bâtiment de la nouvelle construction ; qu'elle s'étend 7,39 m plus profondément au niveau +00 au rez-de-chaussée et 21,04 m plus profondément aux étages supérieurs ; qu'elle dépasse à l'arrière de 8,84 m le voisin

de droite ; que le nouveau volume doit être limité à une profondeur de 28,85 m conformément à la profondeur légale du voisin de droite ; que seule la dérogation à l'art. 6 est acceptée ;
- dérogation à l'article 9 du titre I du RRU- rez-de-chaussée - entrée séparée et facilement accessible aux étages en raison de l'absence d'ouverture dans la façade avant au niveau +00 ; qu'il est nécessaire de revoir les façades et de les ouvrir vers l'Itterbeekselaan avec une paroi vitrée transparente, en déplaçant la zone de stockage dans le même temps ;
- dérogation à l'article 11 du titre I du RRU - aménagement des zones de recul, que cette dernière est aménagée en parking pour 13 places de stationnement ; que cette dérogation ne s'applique pas étant donné que l'aménagement des places de stationnement public est antérieur à 2000 ;
- dérogation à l'article 13 du titre I du RRU - préservation de la surface perméable, que le toit plat de 884 m² de la nouvelle structure n'est pas recouvert d'une toiture verdurisée et que le niveau d'imperméabilisation est augmenté ; qu'il est nécessaire de ne pas augmenter le degré d'imperméabilisation existant en n'abattant aucun arbre & en prévoyant une toiture végétale, dont il faudrait étudier la possibilité de la rendre la plus intensive possible ;

Considérant que la demande fait application de l'article 153, § 2, alinéa 2, du CoBAT – dérogation au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement sur les bâtisses : […] ;

Considérant que la demande déroge à l'article 17 du titre VIII du RRU - nombre de places de stationnement pour bicyclettes à prévoir ; qu'aucune place de stationnement pour bicyclettes n'est prévue ; que la dérogation n'est pas acceptable ; que cela devrait être précisé dans le plan d'implantation à soumettre ;

Considérant qu'en ce qui concerne la demande, il convient de modifier et/ou d'ajouter ce qui suit :
- formulaire annexe 1 : cadre I : le demandeur n'est pas propriétaire mais titulaire d'un droit réel sur le bien ; cadre II : ajouter le numéro de maison 183 et supprimer la parcelle 2ème division ; adapter les cadres VI et VII en fonction des modifications demandées ;
- preuve de la transmission de l'annexe II au propriétaire ;
- adapter le formulaire statistique en fonction des modifications demandées ;

Considérant que les terrains de padel peuvent causer des nuisances sonores, qu'il est nécessaire de prévoir une isolation acoustique en général et en particulier au niveau du mur mitoyen avec le voisin de droite en le détaillant sur le plan et dans une note descriptive ; que l'intégration du nouveau volume avec le voisin de droite doit être recalculée afin qu'il puisse s'intégrer de manière plus qualitative dans l'environnement existant ;

Considérant qu'il convient d'ajouter une note concernant la gestion de l'eau étant donné qu'il existe un faible risque d'inondation sur le terrain ; que la réutilisation des eaux de pluie doit être détaillée dans une note afin d'éviter le débordement des eaux de pluie dans le réseau d'égouts ;

Considérant que la demande doit être strictement conforme à l'avis C.2023.0906/1 du SIAMU en date du 16/11/2023 ;

Considérant que, moyennant toutes les modifications demandées, le projet est cohérent avec les caractéristiques urbanistiques du cadre de vie environnant et n'est pas en contradiction avec les principes de bonne construction locale ».

Le dispositif de l'avis de la commission de concertation comporte par ailleurs les conditions suivantes :

- « ne pas abattre un seul arbre » ;
- « ne pas augmenter le degré d'imperméabilisation » ;
- « limiter le nouveau volume à la profondeur légale du voisin de droite (au niveau du rez-de-chaussée) et, en fonction de cela, limiter le nombre total de terrains de padel et éventuellement revoir leur tracé » ;
- « revoir les façades et les ouvrir vers l'avenue d'Itterbeek avec une paroi vitrée transparente, en déplaçant le magasin » ;
- « préciser l'isolation acoustique en général et en particulier au niveau du mur mitoyen avec le voisin de droite sur le plan et dans une note descriptive » ;
- « ajouter une note sur la gestion de l'eau et détailler la réutilisation des eaux de pluie + éviter le débordement des eaux de pluie dans le réseau d'égout (…) » ;
- « prévoir des citernes d'eau de pluie dans les fondations sous le nouveau volume » ;
- « prévoir une toiture végétale et la rendre la plus intensive possible » ;
- « modifier la demande pour :
* formulaire annexe 1 : cadre I : le demandeur n'est pas propriétaire mais titulaire d'un droit réel sur le bien ; cadre II : ajouter le numéro de maison 183 et la parcelle 2ème division ; adapter les cadres VI et VII en fonction des modifications demandées ;
* preuve de l'envoi de l'annexe II au propriétaire ;
* adapter le formulaire statistique en fonction des modifications demandées ».

Il précise que « Les plans modifiés doivent être soumis à l'avis du collège des bourgmestre et échevins avant la délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du CoBAT) » et que « la dérogation au RRU, titre I, article 6 est acceptée » (traduction libre).

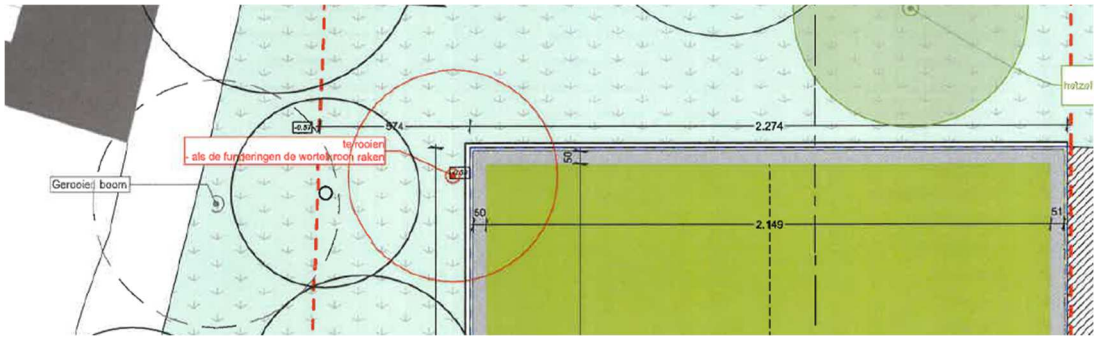
Il ressort de l'avis précité que la commission de concertation n'a octroyé qu'une dérogation à l'article 6 du titre Ier du RRU et a soumis son avis favorable au respect de conditions destinées notamment à supprimer les autres dérogations au RRU et au règlement communal d'urbanisme (RCU) qu'impliquent le projet, lesquelles impliquent des modifications de celui-ci.

Parmi ces conditions, figurent l'exigence de « ne pas abattre un seul arbre », de « ne pas augmenter le degré d'imperméabilisation » et de « prévoir une toiture végétale et la rendre la plus intensive possible ».

Ces trois conditions, présentées de manière distincte dans le dispositif de l'avis de la commission de concertation, sont cumulatives. La motivation de l'avis précité permet de comprendre que la commission de concertation a estimé que leur respect était nécessaire pour supprimer la dérogation à l'article 13 du Titre Ier du RRU, précité, laquelle n'est pas accordée. Par conséquent, l'avis émis doit, à cet égard, être considéré comme conforme au sens de l'article 126, § 7, du CoBAT précité.

Il en ressort que la commission de concertation interdit tout abattage d'arbres sans évoquer la possibilité d'en abattre certains moyennant compensation.

Or, sur les plans joints à la demande modifiée déposée le 21 mai 2024, il est mentionné comme suit qu'un arbre sera abattu « si les fondations touchent la couronne de la racine » (traduction libre) :




La note explicative jointe à la demande modifiée précise cependant ce qui suit :

« un arbre à haute tige dont la couronne racinaire est en contact direct avec nos fondations sera abattu. Un nouvel arbre de la même espèce sera planté dans la zone de la façade arrière. La zone triangulaire de la façade avant, à droite de l'abri à vélos, sera bordée de nouveaux arbres de taille moyenne (3). […] ».

Ainsi, la mise en œuvre du projet implique nécessairement l'abattage de cet arbre, dès lors que « la couronne racinaire est en contact direct avec nos fondations ».

Par ailleurs, en ce qui concerne l'imperméabilisation de la parcelle, le formulaire « annexe 1 » joint à la demande de permis modifiée précise ce qui suit :

«

| | | Bestaand | Gepland |
|---|---|---|---|
| Ondoorlaatbare oppervlakte<br>Totale oppervlakte van de bouwwerken, opgeteld bij de oppervlakte van alle ondoorlatende oppervlakten voorzien van een afvoer, zoals toegangswegen, parkeeruimten, terrassen, ondergrondse bouwwerken … (m²) | O | 0 | 668 $m^2$ |
| Ondoorlaatbaarheidsgraad | O/T | 0 | 0,51 |

».

Il en ressort que, si le taux d'imperméabilisation de la parcelle est réduit par rapport à la version initiale de la demande, il est malgré tout supérieur à celui de la parcelle en situation existante.

Aucune partie ne soutient que les taux d'imperméabilisation de la parcelle renseigné dans les formulaires de demande sont erronés.

La partie adverse motive notamment comme suit la décision attaquée :

« - Vu l'avis de la commission de concertation du 25/01/2024 ;
- Considérant que la commission de concertation a rendu un avis favorable unanime, sous réserve du respect des conditions énumérées dans ledit avis ;
- Considérant que des plans modifiés ont été introduits le 21/05/2024 ;
- Considérant que l'ensemble du club de tennis a été dessiné sur un plan d'implantation afin de vérifier si la prescription particulière 13, alinéa 3, du PRAS[lire RRU] est respectée et qu'une note a été ajoutée ;

- Considérant qu'un arbre à haute tige doit néanmoins être abattu ; Que la nouvelle construction se trouve dans la zone racinaire de cet arbre ; Que les conditions pour ce permis d'abattage sont mentionnées ci-dessus à l'article 2, point 4° ;

- Considérant que le degré d'imperméabilisation existant n'est pas augmenté ;

- Considérant que le nouveau volume est limité à la profondeur légale du voisin de droite (au niveau du rez-de-chaussée) et que, de ce fait, le nombre total de terrains de padel est limité à 2 ;

- Considérant que les façades sont ici partiellement ouverts vers l'avenue d'Itterbeek avec une paroi vitrée transparente et que l'espace de stockage a été supprimé à cet endroit ; que la zone devant le nouveau volume sera équipée d'un parking à vélos à côté de l'entrée principale et d'une zone végétalisée avec des haies et des arbres de taille moyenne ;

- Considérant qu'une isolation acoustique est prévue de manière générale et en particulier au niveau du mur mitoyen avec le voisin de droite ;

- Considérant que la gestion de l'eau a été détaillée dans la note explicative ; que l'eau de pluie sera utilisée pour arroser les courts de tennis extérieurs pendant les périodes de sécheresse ;

- Considérant que le réservoir d'eau de pluie ne peut pas être prévu dans les fondations sous le nouveau volume, celui-ci ayant été réduit au minimum ; qu'il sera prévu à côté du nouveau volume ;

- Considérant qu'un toit végétalisé extensif de 10 cm de substrat est prévu ; que le nouveau volume en structures légères ne pourra pas supporter une couche de substrat plus épaisse ;

- Considérant que la demande a été adaptée pour le formulaire Annexe 1 et le formulaire statistique ;

- Considérant qu'une copie de l'annexe II a été envoyée au propriétaire, à savoir l'administration communale d'Anderlecht, au service Bâtiments et Logements ;

- Considérant, compte tenu de tout ce qui précède, que le projet modifié est conforme aux caractéristiques urbanistiques de l'environnement urbain environnant et n'est pas contraire au principe d'un bon aménagement du territoire ;

- Considérant que la demande doit respecter l'avis ci-dessous du service Espaces verts du 28/06/2024 concernant l'abattage d'un arbre à haute tige :

" […]

L'avis est positif. L'arbre peut être abattu sur la base des plans proposés. Une compensation est toutefois obligatoire. Cette compensation ne doit pas nécessairement être un arbre de première taille (12 à 20 m de haut), mais peut être un arbre de deuxième taille (6 à 12 m) ou de troisième taille (6 m).
Voici quelques suggestions : (…)" ».

Le dispositif de l'acte attaqué comporte par ailleurs les conditions suivantes :

« - en ce qui concerne l'abattage de l'arbre à haute tige, que l'avis repris ci-dessous du service des Espaces verts doit être respecté en ce qui concerne la compensation d'un arbre indigène de deuxième ou troisième ordre de grandeur ;
- ne pas abattre l'arbre pendant la période de reproduction, du 1er avril au 15 août ».

Ainsi, alors que dans son avis conforme sur la dérogation à l'article 13 du Titre 1er du RRU, la commission de concertation interdit tout abattage d'arbre, sans évoquer la possibilité d'en abattre moyennant compensation, et impose de « ne pas augmenter le taux d'imperméabilisation », la partie adverse autorise l'abattage d'un arbre à la condition de compenser cet abattage et affirme, de manière erronée « que le degré d'imperméabilisation existant n'est pas augmenté ».

Ce faisant, la partie adverse s'écarte de l'avis conforme de la commission de concertation précité, ce que l'article 126, § 7, du CoBAT précité ne permet pas.

Dans cette mesure, le premier moyen est fondé.

*V. Deuxième moyen*

Le deuxième moyen, s'il était fondé, ne pourrait mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de l'examiner.

*VI. Indemnité de procédure*

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure au taux de base. Il y a lieu de faire droit à sa demande pour un montant de 770 euros.

**PAR CES MOTIFS,**
**LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

**Article 1er**.

La décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht du 9 juillet 2024, délivrant à l'association sans but lucratif Anderlecht Tennis un permis d'urbanisme portant sur la construction de terrains de padel couverts et l'abattage d'un arbre à haute tige, sur l'espace de sport en plein air sis avenue d'Itterbeek 183 à 1070 Anderlecht est annulée.

**Article 2**.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 24 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 11 décembre 2025, par la XVe chambre du Conseil d'État, composée de :

| | |
|---|---|
| Anne-Françoise Bolly, | présidente de chambre, |
| Marc Joassart, | conseiller d'État, |
| Élisabeth Willemart, | conseillère d'État, |
| Caroline Hugé, | greffier. |

| | |
|---|---|
| Le Greffier, | La Présidente, |
| Caroline Hugé | Anne-Françoise Bolly |