

Nos références : PU 51784 – IDV/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 : **Rue du Chaudron, 84**
- objet de la demande : **régulariser une maison unifamiliale (PV 2018/2428)**

**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(s) règlement(s) régional(aux) d'urbanisme suivant(s) :~~

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

~~Vu l'arrêté du — (1) de classement (1) d'inscription sur la liste de sauvegarde (1) décidant de ne pas entamer la procédure de classement (1) décidant de ne pas classer, suivant~~

Vu le plan de gestion patrimoniale adopté par l'arrêté du

## **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 **02/12/2020** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **04/03/2021** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

- plan particulier d'affectation du sol visé ci-dessus, en ce qui concerne l'aménagement d'une piscine en zone de cours et jardins ;
- règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :
  - RRU, Titre I, article 11 : Zone de recul ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **11/04/2021** au **25/04/2021** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **29/04/2021** ;

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 de sports ou loisirs en plein air 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;**
- **Vu que le bien est repris dans le périmètre du PPAS : « Zone Rurale » AR du 29/03/1974 ;**
- **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;**
- **Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;**
- **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 sis rue du Chaudron n° 84, villa R+TV, implantée sur une parcelle de 109m<sup>2</sup> (maison) et 3831m<sup>2</sup> (terrain) cadastrée Division 7, Section F, Parcelles n°235K et 235L, est répertorié en tant que villa comprenant 1 logement ;**
- **Vu les archives communales à cette adresse :**
  - **n°33836/F27114-PU : construire une villa (13/12/1949 PU octroyé) ;**
  - **n°49920BIS/47680-RPU : rénover et étendre une maison d'habitation (26/06/2012 PU refusé) ;**
  - **n°50749-RPU : régulariser une maison unifamiliale - PV 2018/2428 (11/02/2020 PU refusé) ;**
- **La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que la maison a été étendue à partir de 2012 ;**
- **Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;**
- **Vu le procès-verbal d'infraction (I 2018/2428), il a été constaté que des travaux d'extension ont été effectués sans permis d'urbanisme ;**
- **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;**
- **Vu que la demande vise à régulariser une maison unifamiliale (PV 2018/2428) ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 02/12/2020, que le dossier a été déclaré complet le 04/03/2021 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2021 au 25/04/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
  - **application de la prescription générale 0.9 du PRAS – Clause de sauvegarde ;**
  - **application de l'article 126 §11-1° du CoBAT – dérogation à un PPAS ou à un permis de lotir ;**
  - **dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;**
- **Considérant que le projet prévoit la régularisation des actes et travaux suivants :**

- régulariser l'agrandissement de l'annexe arrière et de la zone de terrasse (surface de la terrasse a été réduite par rapport à la situation en infraction) ;
- démolir l'annexe en infraction comprenant des espaces de stationnement et une piscine ;
- démolir le mur de clôture à front de rue en infraction ;
- aménager une piscine extérieure de 50m<sup>2</sup> ;
- aménager 2 espaces de stationnement en zone de recul ;
- planter de 2 arbres ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
  - -01 Cave ;
  - 00 Hall, bureau, salon, salle à manger, cuisine, terrasse, piscine, jardin, espace de stationnement pour 2 véhicules ;
  - TV 3 chambres avec salle d'eau attenante ;
- Considérant que selon la liste des habitants, le bien est affecté a du logement depuis sa construction ;
- Considérant que le permis d'urbanisme délivré pour la construction de la maison date de 1949, ce qui est confirmé par le cadastre ;
- Considérant que la vue aérienne de 1953 confirme la présence d'un volume isolé annexe sur la parcelle d'une superficie approximative de 50m<sup>2</sup> ;
- Considérant qu'en 1961, la présence d'un chemin carrossable est perceptible à droite de la maison ; qu'en 1971 un véhicule est garé au bout de ce chemin à proximité du volume dont la destination pourrait être celle d'un garage et qu'en 1977, 2 véhicules sont visibles au bout de ce chemin ;
- Considérant que l'affectation de la parcelle est inchangée depuis la construction de la maison ;
- Considérant que la prescription générale 0.9 du PRAS, clause de sauvegarde d'une affectation licite autorisée, est d'application en ce que le projet prévoit l'augmentation de la superficie de l'habitation ; que l'accroissement prévu ne dépasse pas 20 % de la superficie de plancher existante ; que néanmoins, l'accroissement est compatible avec l'affectation principale de la zone ;
- Considérant qu'en situation de droit, les superficies de plancher par niveau se présentent comme suit :
 

Pour le corps de bâtisse :

  - 00 66,56m<sup>2</sup>
  - 01 (h>2,20m) 66,56m<sup>2</sup>
  - TV (h>2,20m) 22,88m<sup>2</sup>

Pour l'annexe :

  - 00 30,73m<sup>2</sup>
  - TV (h>2,20m) 6,68m<sup>2</sup>
- Considérant que la superficie de plancher hors-sol du bien en situation de droit est de 193,41m<sup>2</sup> ; que la faculté d'extension en l'application de la clause de sauvegarde est de 38,68m<sup>2</sup> ; que l'extension de la superficie de plancher à régulariser comprend l'agrandissement de l'annexe au rez-de-chaussée de 25,3m<sup>2</sup> et de l'extension du 1<sup>er</sup> étage avec modification de toiture à raison de 33,86m<sup>2</sup> (augmentation de la superficie à hauteur de 2,20m) ; que l'augmentation de la superficie de plancher dépasse les 20% de la superficie de plancher actuelle de 20,48m<sup>2</sup> ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
  - 00 Entrée (10,25m<sup>2</sup>) + Bureau (15,43m<sup>2</sup>) + Séjour/Cuisine (72,27m<sup>2</sup>) + WC ;
  - 01 Chambre 1 avec salle d'eau et dressing (40,65m<sup>2</sup>) + Chambre 2 avec salle d'eau (20,09m<sup>2</sup>) + Chambre 3 avec salle d'eau (18,48m<sup>2</sup>) + WC ;
  - TV Chambre 4 (26,51m<sup>2</sup>) ;
- Considérant que l'extension réalisée permet l'adaptation de la maison aux exigences de confort actuel pour une famille de 3 enfants (pour ce type de bien) ;
- Considérant que le bien n'a jamais été étendu de manière officielle depuis sa construction soit depuis 70 ans ;
- Considérant l'application de l'article 126§11 – 1° - dérogation à un PPAS en ce que le bien se trouve dans le périmètre du PPAS « Zone Rurale » et plus particulièrement la zone réservée à la création du Parc de la Pede et de son centre sportif ; que les prescriptions littérales 1 à 10 ne s'appliquent pas dans cette partie de la zone du PPAS ; que la prescription 11° du PPAS indique que cette partie de la zone est destinée à la création du Parc de la Pede et de son centre sportif composé d'espaces verts publics et semi-publics ; que la parcelle concernée appartient à un propriétaire

- privé et est depuis la construction de la maison en 1949 affectée à du logement ; que le PPAS « Zone Rurale » est postérieur à la construction de la maison et que l'affectation légale du bien reste inchangée ; que les prescriptions du PPAS « Zone Rurale » pour la zone du Parc de la Pede et de son centre sportif ne peuvent donc s'appliquer ;
- Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une piscine enterrée dans le sol d'une superficie de 50m<sup>2</sup> implantée du côté de la façade latérale de droite ; que les ouvrages d'agrément sont autorisés en zone de retrait latéral au sens de l'article 12 du titre I du RRU ; que le projet prévoit la plantation de 2 arbres à haute tige sur la parcelle ; que toute la zone de cours et jardins reste dénuée de toute constructions ;
  - Considérant que l'extension du bien a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en 2012 basé sur le fait erroné que la parcelle était située en zone agricole au PRAS ;
  - Considérant que malgré les travaux importants réalisés depuis 2012, le projet prévoit la démolition du volume abritant la piscine intérieure et les emplacements de parking couverts, d'une grande partie de la terrasse et de rétablir la pleine terre et les haies vives en zone de recul hormis les chemins d'accès et la zone de stationnement à l'air libre ;
  - Considérant que le volume 'garage' a été démoli entre 2012 et 2015 ;
  - Considérant que le projet prévoit le rétablissement des haies vives à l'alignement et le long des limites mitoyennes ;
  - Considérant que les matériaux utilisés sont de qualité (brique rouge, tuile rouge, pierre bleue, etc.), respectent le style d'origine de la bâtisse et s'intègrent idéalement dans le cadre paysagé environnant ;
  - Considérant que toutes les constructions sont rassemblées à l'avant de la parcelle ; que le projet prévoit de minimiser le taux d'imperméabilisation du sol et réserve donc la majorité du terrain à de la pleine terre ;
  - Considérant que l'emprise au sol des constructions est limitée au regard de la superficie de la parcelle ; que le taux d'emprise du bâti est de 0,02 ;
  - Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 11, Aménagement de la zone de recul, en ce que la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ; que néanmoins, elle est partiellement transformée en espace de stationnement et recouverte de matériaux imperméables ; que cependant, aucune place de stationnement n'est aménagée en voirie et que la configuration de la voirie et la situation isolée de la maison dans un rayon de 150 à 300m supposent qu'aucune place de stationnement en domaine public ne sera créée dans le futur ; que, de plus, les photos aériennes confirment la présence de véhicules sur la parcelle avant l'entrée en vigueur du RRU ;
  - Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 10000L et d'un bassin d'orage de 15000L afin de temporiser le rejet des eaux de pluie à l'égout public et de pallier à la suppression de surface d'infiltration due aux constructions ; que malgré les aménagements extérieurs prévus, le taux d'imperméabilisation de la parcelle est de 0,08
  - Considérant, de ce qui précède, que le projet, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis de la Direction de l'Urbanisme Régional et de la Direction du Patrimoine Culturel :**

- Considérant le refus de permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire Délégué en 2020 et le maintien des considérations suivantes :
  - « Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, 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 du bien ; que la densité du bâti est augmentée par l'extension de l'habitation ;
  - Considérant que l'article 155 §2 du CoBAT est d'application en ce que les prescriptions du PPAS réservent cette zone à de l'activité agricole et maraichère ; que néanmoins, la parcelle se situe dans la zone du Parc de la Pede et son centre sportif ; que, la villa de 1949 étant préexistante à l'entrée en vigueur du PRAS et du PPAS, le logement est admis ; que le projet d'extension de la maison respecte l'esthétique agricole (traditionnelle anicienne) de la zone rurale ;
  - Considérant que la prescription 0.9 du PRAS, utilisation licite autorisée-clause de sauvegarde, est d'application en ce que le bien peut être étendu de maximum 20% par tranche de 20 ans moyennant l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
  - Considérant que l'agrandissement de la villa a déjà été réalisé et même dépassé par la démolition et le rehaussement du toit afin d'aménager des chambres supplémentaires au premier étage soit ajout de +/- 60 m<sup>2</sup> de surface habitable ;
  - Considérant que la demande concerne la démolition d'une annexe (volume isolé) de +/-50m<sup>2</sup> antérieure à 1962 servant à de l'entreposage ; que l'utilisation licite

n'était pas du logement ; que cette superficie ne peut donc être comptabilisée dans la superficie plancher à étendre ;

- Considérant que la prescription générale n'est pas applicable ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du RRU en ce que la zone de recul entre l'espace public et la façade avant de la villa est entièrement perméabilisée ; qu'il y a lieu de définir un espace de circulation piétonne menant à la porte d'entrée et de maintenir une superficie de pleine terre plantée sur le reste de la zone ;
- 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 FAVORABLE communal.**

**AVIS DÉFAVORABLE régional (DU-DPC). »**

Considérant l'avis de la commission de concertation non unanime ; que le dossier a donc été transmis au fonctionnaire délégué avec un avis favorable du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 02/06/2021 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a confirmé son avis défavorable de la commission de concertation ;

Vu l'avis conforme et/ou la décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué du 10/06/2021, 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 11/05/2021 auquel le fonctionnaire délégué ne se rallie pas;*

*Considérant que le bien se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et également dans les limites du plan particulier d'affectation du sol « zone Rurale », approuvé par AR du 29/03/1974 ;*

*Considérant que la demande vise à régulariser une maison unifamiliale (PV 2018/2428) ;*

*Vu que le bien sis rue du Chaudron n°84, villa R+TV, implantée sur une parcelle de 109m<sup>2</sup> (maison) et 3.831m<sup>2</sup> (terrain) cadastrée Division 7, Section F, Parcelles n°235K et 235L, est répertorié en tant que villa comprenant 1 logement ;*

*Vu les archives communales à cette adresse ;*

*-n°33836/F27114-PU : construire une villa (13/12/1949 PU octroyé) ;*

*-n°49920BIS/47680-RPU : rénover et étendre une maison d'habitation (26/06/2012 PU refusé) ;*

*-n°50749-RPU : régulariser une maison unifamiliale - PV 2018/2428 (11/02/2020 PU refusé) ;*

*Considérant que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que la maison a été étendue à partir de 2012 ;*

*Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;*

*Vu le procès-verbal d'infraction (PV 2018/2428), il a été constaté que des travaux d'extension ont été effectués sans permis d'urbanisme ;*

*Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;*

*Vu que la demande vise à régulariser une maison unifamiliale (PV 2018/2428) ;*

*Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2021 au 25/04/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;*

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

*-application de la prescription générale 0.9 du PRAS – Clause de sauvegarde ;*

*-application de l'article 126 §11-1° du CoBAT – dérogation à un PPAS ou à un permis de lotir ;*

*-dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;*

*Vu l'avis défavorable de DU et DPC et favorable de la commune de la commission de concertation du 29/04/2021 ;*

*Considérant que le projet prévoit la régularisation des actes et travaux suivants :*

*-régulariser l'agrandissement de l'annexe arrière et de la zone de terrasse (surface de la terrasse a été réduite par rapport à la situation en infraction) ;*

*-démolir l'annexe en infraction comprenant des espaces de stationnement et une piscine ;*

- démolir le mur de clôture à front de rue en infraction ;
- aménagement une piscine extérieure de 50m<sup>2</sup> ;
- aménagement 2 espaces de stationnement en zone de recul ;
- planter de 2 arbres ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 01 : Cave ;
- 00 : Hall, bureau, salon, salle à manger, cuisine, terrasse, piscine, jardin, espace de stationnement pour 2 véhicules ;
- TV : 3 chambres avec salle d'eau attenante ;

Considérant que selon la liste des habitants, le bien est affecté à du logement depuis sa construction ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré pour la construction de la maison date de 1949, ce qui est confirmé par le cadastre ;

Considérant que la **prescription générale 0.9 du PRAS, clause de sauvegarde d'une affectation licite autorisée**, est d'application en ce que le projet prévoit l'augmentation de la superficie de l'habitation ; que l'accroissement prévu dépasse 20 % de la superficie de plancher existante ;

Considérant que l'agrandissement de la villa a déjà été réalisé et même dépassé par la démolition et le rehaussement du toit afin d'aménager des chambres supplémentaires au premier étage soit ajout de +/- 60 m<sup>2</sup> de surface habitable ;

Considérant que la demande concerne la démolition d'une annexe (volume isolé) de +/-50m<sup>2</sup> antérieure à 1962 servant à de l'entreposage ; que l'utilisation licite n'était pas du logement ; que cette superficie ne peut donc être comptabilisée dans la superficie plancher à étendre ;

Considérant que la prescription générale n'est pas applicable ;

Considérant qu'en situation de droit, les superficies de plancher par niveau se présentent comme suit :

Pour le corps de bâtisse :

- 00 : 66,56m<sup>2</sup>
- 01 (h>2,20m) : 66,56m<sup>2</sup>
- TV (h>2,20m) : 22,88m<sup>2</sup>

Pour l'annexe :

- 00 : 30,73m<sup>2</sup>
- TV (h>2,20m) : 6,68m<sup>2</sup>

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 : Entrée (10,25m<sup>2</sup>) + Bureau (15,43m<sup>2</sup>) + Séjour/Cuisine (72,27m<sup>2</sup>) + WC ;
- 01 : Chambre 1 avec salle d'eau et dressing (40,65m<sup>2</sup>) + Chambre 2 avec salle d'eau (20,09m<sup>2</sup>) + Chambre 3 avec salle d'eau (18,48m<sup>2</sup>) + WC ;
- TV : Chambre 4 (26,51m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le bien n'a jamais été étendu de manière officielle depuis sa construction soit depuis 70 ans ;

Considérant que la superficie de plancher hors-sol du bien en situation de droit est de 193,41m<sup>2</sup> ; que la faculté d'extension en l'application de la clause de sauvegarde est de 38,68m<sup>2</sup> ; que l'extension de la superficie de plancher à régulariser comprend l'agrandissement de l'annexe au rez-de-chaussée de 25,3m<sup>2</sup> et de l'extension du 1<sup>er</sup> étage avec modification de toiture à raison de 33,86m<sup>2</sup> (augmentation de la superficie à hauteur de 2,20m) ; que l'augmentation de la **superficie de plancher dépasse les 20%** de la superficie de plancher actuelle **de 20,48m<sup>2</sup>** ;

Considérant l'**application de l'article 126§11 – 1° - dérogation à un PPAS** ; en ce que le bien se trouve dans le périmètre du PPAS « Zone Rurale » et plus particulièrement la zone réservée à la création du Parc de la Pede et de son centre sportif ; que la parcelle concernée appartient à un propriétaire privé et est depuis la construction de la maison en 1949 affectée à du logement ; que le PPAS « Zone Rurale » est postérieur à la construction de la maison et que l'affectation légale du bien reste inchangée ;

Que, par contre, le projet prévoit la réalisation d'une piscine extérieure d'une superficie de 50m<sup>2</sup> implantée du côté de la façade latérale de droite ; que les cours et jardins ne peuvent pas être incompatibles avec le caractère rural de la zone ce qui serait le cas pour la piscine ;

Que le projet prévoit la plantation de 2 arbres à haute tige sur la parcelle ; que toute la zone de cours et jardins reste dénuée de toute constructions ; Considérant que le projet prévoit le

*rétablissement des haies vives à l'alignement et le long des limites mitoyennes ;*

*Considérant que les matériaux utilisés sont de qualité (brique rouge, tuile rouge, pierre bleue, etc.), respectent le style d'origine de la bâtisse et s'intègrent idéalement dans le cadre paysagé environnant ;*

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, Aménagement de la zone de recul**, en ce que la zone de recul est partiellement transformée en espace de stationnement et recouverte de matériaux imperméables ; qu'il y a lieu de définir un espace de circulation piétonne menant à la porte d'entrée et de maintenir une superficie de pleine terre plantée sur le reste de la zone ;*

*Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, 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 du bien ; que la densité du bâti est augmentée par l'extension de l'habitation ;*

*Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 10000L et d'un bassin d'orage de 15000L afin de temporiser le rejet des eaux de pluie à l'égout publique et de pallier à la suppression de surface d'infiltration due aux constructions ;*

*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 DEFAVORABLE**

Références du dossier : 01/DER/1767930. »

Fait en séance du 29/06/2021

Par le Collège :

Par ordonnance,  
Le Secrétaire communal,

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

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

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

*(Références dossier régional : 01/DER/1767930)*

*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](mailto: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 bourgmestre 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 bourgmestre 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.