



Références NOVA : 01/PU/1724016
Nos références : PU 51273 – VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue du Roman, 14***

et tendant à ***mettre en conformité un mur de clôture***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***24/08/2020***;

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 : « Grande Ceinture » – A.E. du 26/09/2001;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un permis de lotir non périmé : 3/GL/10-B du 23/12/2009;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ***du 14/11/2020 au 28/11/2020*** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***03/12/2020***;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

« Lorsque la demande n'est pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 et que, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, la commission de concertation a émis un avis unanimement défavorable sur cette demande, l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis. En ce cas, le collège des bourgmestre et échevins se prononce négativement sur la demande. » (Ordonnance du 26/07/2013)

ARRETE :

Article 1^{er}

est refusé :

1° pour le motif indiqué dans l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2° pour les motifs suivants :

avis défavorable :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
 - **Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Grande Ceinture » - arrêté de l'exécutif du 26/09/2001 ;**
 - **Vu que le bien se situe dans le permis de lotir non périmé référencié 3 GL 10_B – sous le n° L84 (PL46042) – délivré en date du 23/12/2009, concernant le lotissement d'une propriété en 70 lots pour maisons unifamiliales ; que le lot concerné par la présente demande est le n° 37 ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue du Roman au n° 14, maison 3 façades jumelée R+01+TV, implantée sur une parcelle de 286 m² cadastrée Section A – n° 29 a 2 ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité un mur de clôture ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 30/08/2019, que le dossier a été déclaré complet le 24/08/2020 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/11/2020 au 28/11/2020, 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 126 §11 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;**
 - **application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation à un permis de lotir ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 50092J (PU 47866) – construire 20 maisons unifamiliales (lots 33 à 52) – permis octroyé le 11/12/2012 ;**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le placement de murs en gabions et de clôtures en béton ;

- **Vu la mise en demeure (I 2019/2952), dressée en date du 09/07/2019, il a été constaté que des travaux non autorisés ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; les travaux relevés concernent la construction de murs composés de cages en treillis métalliques soudés remplies de gabion, et de clôtures en plaques de ciment ;**

- **Considérant que les clôtures qui délimitent la propriété doivent selon les prescriptions en vigueur être végétalisées – haies de troènes ;**
- **Considérant que la demande vise à mettre en conformité le placement de clôtures construites sur les limites parcellaires :**
 - **limites en zone de recul**
murs de gabion composé d'une cage en treillis noir remplie de pierres
mur de 0,90m de haut sur 4,00m de long – sur limite mitoyenne avec le n° 16
mur de 1,25m à 1,45m de haut sur 6,50m de long – sur limite avec l'espace public
mur de 1,45m de haut sur 2,43m de long avec portillon métallique – en zone de recul
 - **limites latérales entre lots**
cloison en béton avec finition effet bois peinte en brun
cloison de 2,00m de haut sur 10,11m de long – montée sur la limite mitoyenne gauche (mitoyenneté avec maison jumelle au n° 16)
cloison de 2,00m de haut sur 28,63m de long – écartée de 10cm de la limite mitoyenne droite, clôture commune avec 4 autres parcelles (n° 6 à 12), composée de L en béton surmontés d'un grillage rigide
 - **limites en fond de parcelle**
cloisons en béton de 1,35m de haut sur 10,35m de long, avec finition effet bois peinte en brun, appliquée sur le mur de soutènement existant
- **Considérant que l'article 126 §11 du CoBAT est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un PPAS* ; que l'ensemble des prescriptions urbanistiques n'est pas respecté :**
 - **article 5.1. – zone de jardins à front de rue**
zone entourée d'une haie de troène de 80cm de hauteur
 - **article 6.1. – zone de cours et jardins**
clôtures composées de haies vives, ne dépassant pas une hauteur de 2,00m
- **Considérant que l'article 126 §11 du CoBAT est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un Permis de Lotir* ; que les prescriptions urbanistiques suivantes ne sont pas respectées :**
 - **article 11 – zones de recul**
clôturées d'une haie de troènes de 80cm de hauteur
 - **article 112 – zones de cours et jardins**
clôtures séparant les jardins doivent être composées de haies vives qui ne peuvent dépasser 2,00m
- **Vu la demande de PU 51514, introduite par MATEXI PROJECTS, et qui vise à mettre en conformité les niveaux d'implantation des lots 53 à 60 – Rue de la Prose 10-24 ; qu'en partie, celle-ci relève de la même problématique que l'objet de la présente demande en ce qu'elles sont implantées dans le même lotissement et que les travaux ont été réalisés par le même promoteur ;**
- **Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation qui s'est tenue le 09/07/2020 ; que la mise à niveau des terrains (à plat) a nécessité le placement de murs de soutènement en béton préfabriqué pour garantir la tenue des terres ; que la réalisation des clôtures entre lots et avec l'espace public n'est pas réfléchie ni esthétique – mur en béton surmonté de grillage rigide ;**
- **Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité de l'intérieur d'îlot est impactée – l'aménagement n'améliore aucunement les qualités végétales, esthétiques et paysagères ;**
- **Considérant qu'aucune limite mitoyenne végétale n'est proposée dans la présente demande ; que la conformité du type de clôture dépend directement des caractéristiques du cadre environnant et des prescriptions en vigueur ;**
- **Considérant qu'en zone de jardin, la clôture grillagée existante, bien qu'inesthétique, délimite le terrain tout en laissant la vue libre ; qu'à contrario, la solution de clôture opaque**

protège des vis-à-vis gênants mais empêche aussi toute vue dégagée, crée des ombres portées importantes et impacte la faune (ne permettant plus le passage de petits animaux) ;

- Considérant qu'il convient de proposer des caractéristiques en adéquation avec celles de l'environnement – soit, un traitement principalement végétalisé en plantant le long des limites du terrain ou en y faisant grimper des végétaux ;
- Considérant que le placement d'une clôture à 10cm de celle existante crée un espace résiduaire inaccessible qui ne peut être entretenu ; que cet aménagement est inopportun ; qu'en séance, il a été précisé que la clôture mitoyenne grillagée a été démontée ;
- Considérant qu'en situation existante de fait, la majorité des zones de recul des lots avoisinants ne présente pas de clôture ; que si clôture il y a, celle-ci doit être de nature végétale ; que la lecture globale de la zone visible depuis l'espace public doit rester unifiée ;
- Considérant que les solutions projetées ne peuvent être autorisées en ce que cette décision causerait un précédent et hypothéquerait les aménagements futurs ; qu'elles doivent être moins préjudiciables et améliorer la situation paysagère existante ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »

- Considérant qu'un permis de lotir modificatif est en cours d'élaboration afin de redéfinir certaines prescriptions pour l'ensemble du lotissement ; il conviendra de mettre en œuvre les travaux dans un délai de 4 ans – en remettant les lieux en leur pristin état ou en se conformant aux prescriptions modifiées.

Article 2

Le titulaire du permis devra 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.

Article 3

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.

Le 02/03/2021

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
Le Bourgmestre,

M. VERMEULEN

F. CUMPS

Notification au fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme du
Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 18/03/2021

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
Le Bourgmestres,

M. VERMEULEN

F. CUMPS

Dispositions légales - Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004

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.