



Références NOVA : 01/PU/1717574
Nos références : PU 51175 - ID/AB

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Clos des Morilles, 11**

et tendant à **mettre en conformité la modification du relief du sol en zone de cours et jardins et la construction d'un mur de soutènement et modifier le bardage du garage**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **29/03/2021** ;

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 n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un permis de lotir non périmé : **PL 91 « Quartier Chaudron » du 29/04/2014** ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 06/05/2021 au 20/05/2021** et qu'aucune réclamation n'a été introduite ; que le collège en a délibéré ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **27/05/2021** ;

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}

Le permis sollicité **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 est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;**
- **Vu que le bien est repris dans le périmètre du permis de lotir non périmé : « QUARTIER CHAUDRON » PL N°91 du 29/04/2014 ;**
- **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 clos des Morilles n°11, maison mitoyenne R+01+TP implantée sur une parcelle de 255m² cadastrée Division 7, Section G, Parcelle n°260/Z/2, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;**
- **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **N° n° 46085-PL : lotissement de maisons unifamiliales - Quartier CHAUDRON (29/04/2014 PL octroyé) ;**
 - **n° 49000-PU : construire une maison d'habitation avec un carport (lot67) (02/09/2015 PU octroyé) ;**
 - **n° 50013-PU : construire un garage à la place d'un carport (11/10/2017 PU octroyé) ;**
- **Vu que la répartition des fonctions est conforme à la situation de droit ;**
- **Vu que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le niveau du jardin a été modifié, des éléments de soutènement en béton ont été installés sur la limite mitoyenne arrière et le parement de l'annexe garage n'est pas conforme ;**
- **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;**
- **Vu que la demande vise à mettre en conformité la modification du relief du sol en zone de cours et jardins et la construction d'un mur de soutènement + modifier le bardage du garage ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 27/06/2019, que le dossier a été déclaré complet le 29/03/2021 ;**

- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 6/05/2021 au 20/05/2021, 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 l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ou à un permis de lotir ;
- Considérant que le projet prévoit la mise en conformité des actes et travaux suivants :
 - La modification du relief du jardin avec placement d'éléments de soutènements ;
 - La modification du parement de l'annexe ;
- Considérant l'application de l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ou à un permis de lotir, en ce que la prescription 3.1.11 du permis de lotir « Quartier Chaudron » prévoit que les différences de niveaux générées par des décaissements sont traitées par des murs de soutènement de finition soignée ou par un traitement du sol à pente douce ; que le relief du jardin a été modifié afin de présenter un niveau fini horizontal ; que la différence de niveau maximale entre le jardin et les parcelles voisines est de 69cm ; que des éléments de soutènement en béton « L » ont été installés au bord des limites mitoyennes ; que ceux-ci ne présentent pas une finition soignée ; que la présence de ceux-ci s'impose aux propriétaires voisins sans accord préalable ni gestion globale du site par le lotisseur ;
- Considérant que l'installation d'éléments de soutènement à proximité de la limite mitoyenne ainsi qu'une rehausse du niveau du sol de plus de 50cm sont soumises à permis d'urbanisme ; que les travaux ont déjà été exécutés et le jardin aménagé ;
- Considérant que la parcelle arrière n'est pas construite et ne fait pas partie du périmètre du lotissement (n° parcellaire 258B) ;
- Considérant que les essences de l'arbre et de la haie ne sont pas précisées ;
- Considérant l'application de l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ou à un permis de lotir, en ce que la prescription 3.2.1.5 du permis de lotir « Quartier Chaudron » prévoit que les façades soient réalisées en parement de brique, béton apparent, enduit, bois aspect naturel (teinté ou peint) et ardoises (naturelles ou artificielles) ; que pour l'annexe, le projet prévoit le remplacement du bardage bois naturel par un bardage « Eternit » sans précision du type de produit ;
- Considérant que le demandeur a indiqué que le bardage réalisé est en bois naturel et respecte les prescriptions du permis de lotir ;
- 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 unanime en présence du représentant de la D.U. »

Considérant que le demandeur n'a pas introduit de projet modifié malgré le délai écoulé.

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 13/09/2021

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin des Permis d'urbanisme,
d'environnement et des Taxes-Contrôles,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

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

Le

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin des Permis d'urbanisme,
d'environnement et des Taxes-Contrôles,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

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

Recours au Collège d'urbanisme

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.