



Références NOVA : 01/PU/1696594
Nos références : 50871-IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Chaussée de Mons, 637-641***

et tendant à ***mettre en conformité les travaux de mise en place d'un treillis de protection des panneaux solaires sur la toiture du showroom ;***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***05/11/2019***;

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 n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ***du 29/12/2019 au 12/01/2020*** et qu'***aucune*** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***16/01/2020***;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

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

« Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme. » (Ordonnance du 26/07/2013)

ARRETE :

Article 1^{er}

pour les motifs suivants :

avis favorable :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
 - **Vu que le bien est situé en zone de mixité et le long d'un espace structurant 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;**
 - **Vu que le bien sis chaussée de Mons n°637, entrepôt R+TP, implanté sur une parcelle de 3379m² cadastrée Division 8, Section H – Parcelle n° 512f3 ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **n° 20690/F16181-PU : construire un magasin en recul (xxxx PU octroyé)**
 - **n° 22150/F17061-PU : construire une maison (xxxx PU octroyé)**
 - **n° 22594/F17333-PU : construire un bâtiment intérieur (xxxx PU octroyé)**
 - **n° 22696/F17398-PU : construire un bâtiment intérieur (xxxx PU octroyé)**
 - **n° 07599/F08089-PU : construire une annexe (1898 PU octroyé)**
 - **n° 09108/F09609-PU : construire un magasin (1902 PU octroyé)**
 - **n° 09818/F10326-PU : construire une maison (1904 PU octroyé)**
 - **n° 10742/F11263-PU : construire un magasin + des bureaux (1906 PU octroyé)**
 - **n° 10889/F11412-PU : construire une maison (1906 PU octroyé)**
 - **n° 12440/F12988-PU : construire un magasin en bois (1910 PU octroyé)**
 - **n° 31538/F24694-PU : transformation (1942 PU octroyé)**
 - **n° 34673/F28071-PU : construire un hangar (1951 PU octroyé)**
 - **n° 35036/F28454-PU : revêtement de la façade (plaquettes) (1951 PU octroyé)**
 - **n° 44476BIS/F36849-CU : démolir 2 maisons d'habitation et les bâtiments arrières + reconstruire un bâtiment commercial avec parking (1974 CU octroyé)**
 - **n° 44743/37290-PU : construire une salle d'exposition (1975 PU octroyé)**
 - **n° 45180BIS/37953-PU : verbouwen van een opslagplaats + sloping van 2 woningen (1978 PU octroyé)**
 - **n° 45277/38083-PU : het slopen van 2 woningen & loods + het bouwen van een toonzaal (1979 PU octroyé)**

- n° 47771/42461-PU : het herbouwen van een gedeelte van een gebouw deels vernield na brand (1997 PU octroyé)
- n° 48170/43052-PU : het aanpassen van een bestaand gebouw (1999 PU octroyé)
- n° 49410/44751-PU : transformer les façades (2004 PU octroyé)
- n° 49224-SS : mettre en conformité le changement d'affectation de carrosserie et showroom voiture vers un commerce de gros d' accessoires automobiles (PU classé sans suite)
- n° 49225-SS : changer l'affectation de carrosserie et showroom voiture vers commerce de détail accessoires automobiles et bureaux (PU classé sans suite)
- n° 49872 : changer l'affectation d'un commerce de vente de voiture en commerces de vente d'accessoires automobiles (PU en cours) ;
- **La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :**
 - **Placement de clôtures, de type « chantier », sur les toits de l'immeuble sis 637/641 chaussée de Mons, face aux jardins des maisons de la rue de la démocratie ;**
 - **Changement d'affectation : l'entièreté du bâtiment, soit environ 2.550m², est occupée par un grand commerce spécialisé dédié aux accessoires automobiles et ses réserves en lieu et place d'un magasin de vente de véhicules d'occasion avec atelier. La superficie commerciale nette est d'environ 1.430m². Il y a 25 places de parking sur la parcelle ;**
- **Vu la mise en demeure (I 2015/1092), dressé en date du 08/02/2018, il a été constaté que des modifications ont été apportées sans qu'aucune demande de permis n'ait été introduite préalablement, à savoir : le changement de destination d'un commerce de vente de véhicules d'occasion avec atelier en grand commerce spécialisé et le placement de clôtures sur les toits côté Démocratie (02/2017) ;**
- **Vu que la demande vise à mettre en conformité la mise en place d'un treillis de protection sur la toiture du showroom ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/12/2019 au 12/01/2020, et qu'aucune réclamation 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 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;**
 - **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;**
- **Considérant que le projet prévoit l'installation des poteaux métalliques entre lesquels une maille en nylon (5x5mm) sera tendue afin de protéger les panneaux photovoltaïques et les intrusions sur la toiture ; que les panneaux photovoltaïques ont été installés sur la toiture entre 2016 et 2017, que ceux-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public ;**
- **Considérant que le demandeur déplore des intrusions répétées sur la toiture et craint des dommages qui pourraient être portés aux panneaux photovoltaïques ;**
- **Considérant que le point d'accès présumé se trouve du côté de la rue de la Démocratie (perpendiculaire à la chaussée de Mons) ; qu'à cet endroit, le dépôt effleure l'arrière des maisons de la rue de la Démocratie (du n°80 au n°84) facilitant ainsi l'intrusion sur le toit ; que selon le demandeur, les intrusions se font également par les jardins voisins des maisons situées entre le n°56 et n°78 ;**

- Considérant que la barrière de protection ne s'implante que du côté de la rue de la Démocratie ;
- Considérant que la demande prévoit la fixation des poteaux et filets de nylon d'une hauteur d'1,80m sur l'intérieur des acrotères le long des murs mitoyens avec les jardins de la rue de la Démocratie (n° 56 à n°78) et en recul de 6 m par rapport à la limite mitoyenne jouxtant les façades arrières des maisons n°80 à 84 ; que cette intervention équivaut à la construction d'un mur au 1^{er} étage que la demande déroge donc au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction au 1^{er} étage dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ et dépasse le profil arrière de l'immeuble voisin le plus profond ; que la demande déroge également au RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que la rehausse d'un mur mitoyen ne peut dépasser la construction mitoyenne voisine la plus haute ;
- Qu'il s'agit d'une installation lestée et donc non fixée dans la structure de la toiture ; que son caractère amovible et démontable est confirmé ;
- 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 ; la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;
- Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne l'aspect du maillage en nylon ; qu'il est difficile d'apprécier son impact visuel sur l'intérieur d'îlot, qu'en séance des images permettant d'apprécier le type de treillis proposé ont été fournies ; que l'architecte confirme que celui-ci sera quasiment invisible ;
- Qu'il convient néanmoins d'implanter l'installation au plus près des panneaux photovoltaïques afin de minimiser l'impact visuel depuis les maison voisines ;
- Considérant de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

- installer le treillis le plus près possible des panneaux ;
- fournir une fiche technique du système qui sera mis en place . »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 22/06/2020, amendé le 16/10/2020 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation – à savoir que :
 - Le treillis de protection est installé le plus près possible des panneaux ;
 - Une fiche technique du système proposé a été fournie ;
- Considérant que le projet en l'état s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Article 2

Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :

- **tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services Vivaqua SCRL – Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles – tél. : 02/518.81.11 – info@vivaqua.be;**
- **pas de remarques à formuler par Bruxelles Mobilité – AED – Direction Gestion et Entretien des Voiries ;**
- **se conformer au plan 50871-II de la situation projetée, cacheté à la date de délivrance du permis d'urbanisme.**

~~3° respecter les indications particulières suivantes :~~

4° s'acquitter de la somme de **60,00 €** correspondant à la redevance en application au règlement sur les redevances en vigueur concernant les dossiers présentés à la commission de concertation ;

5° s'acquitter de la somme de **146,70 €** correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;

Article 3 *A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du COBAT*

~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du~~

Article 4

Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 5

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Article 6

Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

N.B. :

1/ Le présent permis n'est pas opposable aux droits des tiers.

2/ les chantiers de construction, de rénovation ou de démolition mettant en œuvre des installations ayant une force motrice totale de plus de 50kW sont soumis à un permis d'environnement préalable

Le 10/11/2020

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

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

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

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

Le 04/12/2020

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

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

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

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

Intervention du fonctionnaire délégué

Article 153, § 1er, alinéa 3

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 1er, le collège ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

Suspension et annulation

Article 160

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière. Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

Article 162

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur. Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours. A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Péremption et prorogation

Article 101

§ 1er Le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 100. La péremption du permis s'opère de plein droit. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1er à peine de forclusion. La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué. A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée. La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

§ 2. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu. La décision définitive de refus relative à la demande de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme. Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés. Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Exécution du permis

Article 157

Le permis délivré en application des articles 153 et 155 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis. Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 2. Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Publicité

Article 158

Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme (beroep-recours@gov.brussels)

Article 165

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 164, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme. Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 164, deuxième alinéa. Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception. La commune transmet au Collège d'urbanisme une copie du dossier dans les dix jours de la réception de la copie du recours.

Article 166

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 167

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours. Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 168

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis. Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 155, § 2. Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.