



Références NOVA : 01/PU/1694164
Nos références : 50830-IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Rue Bollinckx, 248**

et tendant à **mettre en conformité la construction d'un hall de stockage et étendre**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **17/10/2019**;

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 02/12/2019 au 16/12/2019** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **19/12/2019**;

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 zone d'industries urbaines 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 la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 0+3 ;**
 - **Vu que le bien sis rue Bollinckx n°248, bâtiment RDC+TV, implanté sur une parcelle de 1.998m² cadastrée Division 3, Section D – Parcelle n° 245B², est répertorié en tant que bâtiment abritant de l'artisanat, une petite entreprise ou industrie ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **n° 39052/32722-PU : Construire un hangar démontable (2.12.1958 PU octroyé) ;**
 - **n° 42349/36358-PU : Agrandir l'atelier (31.08.1965 PU octroyé) ;**
 - **n° 45218 BIS/36970-PU : Projet de hangar et parking (date PU octroyé ou refus) ;**
 - **n° 47550 BIS/42211-PU : Uitbreiding hal en kantoorgebouw (date PU octroyé ou refus) ;**
 - **n° 49081/44249-PU : Démolition et reconstruction d'un hall industriel (29.04.2003 PU octroyé) ;**
 - **n° 47577/47577-PUNE : Démolir et agrandir un hall industriel et construire un auvent (14.05.2012 PU octroyé).**
- La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'un seul des deux hangars a été construit ;**
- **Vu le procès-verbal d'infraction (I 2018/2340, il a été constaté que des travaux ont été réalisés de manière non-conforme au permis d'urbanisme octroyé à savoir « construction d'une annexe d'environ 350m²/2100m³ à l'entrepôt non couvert pour le permis d'urbanisme n°47577 » ;**
- **Vu que la demande vise à mettre en conformité la construction d'un hangar et à construire un hangar à droite de celui-ci ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/12/2019 au 16/12/2019, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**

- dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne (alignement/mitoyenneté) ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'aide médicale urgente référencé T1996.0833/7/AT/ms daté du 29/07/2019 ;
- Considérant que la demande consiste à mettre en conformité la construction d'un hangar de stockage pour lequel un permis d'urbanisme avait été octroyé en 2012 ; que ce permis avait pour but, l'extension vers la rue des deux travées du hall de stockage existant sur 27,25m et la réalisation d'un volume de raccord à toit plat côté rue sur 8,35m correspondant à une zone de recul ; que celui-ci a été considéré comme non-exécuté ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse les trois-quarts de la profondeur de la parcelle ; que la profondeur totale de la bâtisse est de +/-70,23m pour une longueur de terrain de +/-78,15m ;
- Que le projet prévoit de maintenir une zone asphaltée en guise de zone de recul donnant accès à deux quais de déchargement ; que la parcelle est donc intégralement imperméabilisée ;
- Considérant que l'implantation des bâtiments nécessite un nivellement et la création d'une fondation ancrée dans le sol de la dalle existante ; que le bien est inscrit à l'inventaire des sols pollués de Burxelles-Environnement en catégorie 0+3 ;
- Considérant que le projet prévoit la construction de deux hangars de type 'préfabriqué' composés d'une structure métallique recouverte, pour les murs, de panneaux sandwich prépeints de teinte grise et pour la toiture à versants, des panneaux sandwich prépeints de teinte gris anthracite, des exutoires de fumées et un lanterneau au faîte ; que le bardage en panneaux sandwich dépasse la hauteur des murs d'environ 1m ; que ce bardage permet de faire la liaison entre les deux hangars et de créer, visuellement un seul volume ;
- Considérant que du côté du voisin de gauche, un volume RDC+TV à l'alignement d'une profondeur de 8,35m est suivi d'un volume mixte R+1+TP d'une hauteur de 5,30m sur toute la profondeur de la parcelle ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que le projet prévoit une rehausse du mur mitoyen de gauche 1,20m ; que la hauteur de la toiture au faîte est de 8,20m ; que la parcelle voisine de droite appartenant au même propriétaire n'est occupée que par un volume isolé ; que par conséquent le profil de toiture dépasse la construction voisine la plus haute ; que l'utilisation de toitures à versants perpendiculaires à la voirie et partiellement cachée par le bardage permet d'en atténuer la hauteur ;
- Considérant que la typologie de la zone ne permet pas de déterminer avec certitude la situation du front de bâtisse ; que de ce côté de la voirie, la plupart des constructions sont en recul, hormis le petit volume voisin de gauche qui, lui, est implanté à l'alignement ; la zone entre l'alignement et le front de bâtisse peut donc être considéré comme zone de recul ; que la zone et les activités présentes

sur le site ne permettent pas un traitement de la zone de recul conforme au Titre I du RRU ;

- Considérant qu'une clôture opaque a été installée à l'alignement ; que celle-ci rend le rez-de-chaussée totalement aveugle ; que cela ne se justifie pas étant donné que la parcelle voisine exploitée également par le demandeur est totalement ouverte ; qu'il convient d'installer une clôture ajourée de manière à permettre un meilleur contrôle social et de diminuer le sentiment d'insécurité ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable, mais que la zone de cours et jardins est construite sur toute sa superficie depuis avant 1961 ;
- Considérant que le projet est conforme au code civil en matière de servitude de vues ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;
- 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 ;
- Considérant que l'article 192 du CoBAT – délai de mise en exécution du permis d'urbanisme est d'application en ce que les travaux de mise en conformité devront être entamés dans les 12 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme ;

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

- Remplacer la clôture à front de rue par une clôture ajourée ;
- Se conformer à l'ordonnance sol.

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

Des plans modifiés devront être soumis au Collège des Bourgmestres et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire). A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50^{ème} doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I). »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 12/06/2020 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation – à savoir que :
 - La clôture à front de rue a été remplacée par une clôture ajourée ;
 - Le projet se conforme à l'ordonnance sol ;
- 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;**
- **se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale.**
- **se conformer aux plans 50830-III (dénommés : « Transformation / extension d'un hall de stockage PLAN N°1/3, 2/3 et 3/3 ») de la situation projetée, cachetés 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 **2.164,05 €** 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 01/12/2020

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

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

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

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

Le 17/12/2020

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.