



Références NOVA : PU/634683  
Nos références : 50036-VD/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Boulevard Sylvain Dupuis, 306***

et tendant à ***mettre en conformité des emplacements de parking***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***20/05/2020***;

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 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 17/09/2020 au 01/10/2020*** et qu'***aucune*** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***08/10/2020***;

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<sup>er</sup>**

pour les motifs suivants :

**avis favorable :**

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
  - **Vu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
  - **Vu que le bien se situe sur une parcelle située boulevard Sylvain Dupuis 306, cadastrée Section A – n° 301 I 000 ; l'immeuble R+08+TP est implanté en recul et jumelé au n°310 implanté sur la même parcelle ;**
  - **Vu que la demande vise à mettre en conformité des emplacements extérieurs de parking ;**
  - **Vu que la demande a été introduite le 11/04/2017, que le dossier a été déclaré complet le 20/05/2020 ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/09/2020 au 1/10/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
    - **dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul;**
    - **dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de retrait lateral;**
  - **Vu les archives communales à cette adresse :**
    - **n° 48079 (PU 41339) – construire un centre commercial et 2 immeubles à appartements (bâtiment 2 / n° 306 non construit) – permis octroyé le 26/04/1994 ;**
    - **n° 48884 (PU 43755) – het bouwen van een winkelcentrum en appartementsgebouw (nummer 306) – permis octroyé le 27/03/2001 ;****la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement des zones de recul et de retrait latéral ;**
  - **Considérant, qu'en situation de droit, l'immeuble comprend :**
    - **au -01 emplacements de stationnement (11), garages (9), caves (37)**
    - **au +00 commerces (527m<sup>2</sup> + 256m<sup>2</sup> de stock)**
    - **aux étages logements (37)**
  - **Considérant, qu'en situation existante de fait, l'aménagement des zones de recul et de retrait latéral n'est pas conforme ; que les travaux n'ont pas été exécutés tels que représentés dans les plans octroyés ; que la présente demande vise à mettre en conformité cet aménagement existant depuis la construction :**

- les zones vertes sont aménagées en emplacements de parcage non couverts  
17 emplacements sont créés – 5 sont privés, les 12 autres répartis entre les 3 commerces installés actuellement (3+3+6) ;
- la largeur et la pente de la rampe d'accès des parkings sont modifiées ;
- le revêtement de sol devant la rampe d'accès et le local poubelles est changé – le béton remplaçant les klinkers ;
- la circulation en zone de recul – initialement commune aux 2 immeubles jumelés – est modifiée ; la circulation des véhicules étant à sens unique, l'accès à la zone en retrait se faisait sur le côté mitoyen droit du n°310, la sortie du côté mitoyen gauche du n°306 ;  
en situation existante de fait, une haie végétale délimite la zone de recul pour chacun des immeubles ; chaque zone a dorénavant ses 2 accès tout en conservant le sens unique de la circulation ; l'aménagement de la zone verte à l'alignement est dès lors interrompu en son milieu sur 7,30m ;
- à l'alignement, le type arbustif de la végétation est remplacé par une haie végétale ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce que celle-ci n'est plus aménagée en jardinet, ni plantée en pleine terre ;
- Considérant que, de part et d'autre de la circulation, la demande transforme en espace de parcage une zone initialement végétalisée – soit 17 emplacements de stationnement non couverts ; le revêtement de sol est de type pavés en béton ; les 7 emplacements avant, le long de l'alignement, sont implantés en épis – la largeur de 2 emplacements (6 et 7) n'est pas conforme (- de 2,20m) ; les 10 emplacements arrières sont perpendiculaires à la façade de l'immeuble ; la circulation les desservant a une largeur de 3,70m ;
- Considérant qu'il convient de délimiter les places de stationnement de manière à ce qu'elles ne débordent pas sur la zone de circulation et qu'il soit possible de s'y stationner sans empiéter sur une autre place ; que les places 6 et 7 telles que délimitées ne sont pas adéquates ;
- Considérant que sur les documents du permis précédent, datant de 2001, une vingtaine d'emplacements extérieurs est implantée perpendiculairement à la façade de l'immeuble au n°310, déjà construit en 1994 ; le long de l'alignement, une zone plantée de pleine terre est maintenue ; à contrario, aucun emplacement n'est prévu pour le n° 306 ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, zone de retrait latéral*, en ce que celle-ci est réduite ;
- Considérant que la rampe d'accès aux parkings souterrains est élargie sur toute sa longueur ; sa largeur passe de 4,00m à 6,00m pour permettre le croisement de flux opposés ; que le revêtement du sol est en béton ;
- Considérant qu'un emplacement extérieur de +/-15m<sup>2</sup>, aménagé pour un rangement poubelles, est délimité par une haie végétale ; qu'entre l'alignement et cet emplacement, une partie de la zone de recul est aménagée en stationnement 2 roues (2,13m x 3,62m) ; que le revêtement de sol est de type pavés béton ;
- Considérant qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement végétalisé plus qualitatif ; qu'en aucun cas des dispositifs de publicité (y compris ceux associés aux enseignes commerciales) ne peuvent être implantés dans la zone de recul végétalisée – ni potelets scellés au sol, ni drapeaux posés au sol ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

- Considérant que l'aménagement en situation existante de fait, et conçu dès la construction, induit de la circulation automobile et ne favorise pas l'usage d'autres modes de déplacement ; que cette solution ancrée dans les mentalités, semble répondre aux attentes des commerces en matière de stationnement ; que cette configuration n'améliore pas l'accessibilité des commerces pour tous les modes de déplacement possibles ;
- Considérant que l'attractivité commerciale, comme pour le Westland Shopping Center implanté en face, a été imaginée qu'en fonction de la facilité à stationner ; qu'un des commerces est un magasin de literie et matelas pour lequel un emplacement camionnette serait utile ;
- Considérant que l'accès piéton pour les 37 logements des étages gagnerait à être différencier de la circulation motorisée et des accès aux commerces, en prévoyant notamment un aménagement spécifique ; qu'une végétation à l'alignement plus présente pourrait être à nouveau proposée ;
- 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 :

- proposer un aménagement végétal plus qualitatif
- définir l'accès au logement par un traitement végétal différencié
- envisager un emplacement de stationnement camionnette à la place des emplacements voiture aux n° 6 et 7, et adapter le cadre VIII de l'Annexe I en conséquence.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 11 & 12 sont acceptées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre 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 en l'état. »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 17/11/2020 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
  - Le réaménagement du nombre d'emplacements de stationnement a permis d'agrandir la zone plantée en pleine terre ;
  - Le projet propose une possibilité de stationnement de 15 emplacements voiture, 1 emplacement camionnette et 5 emplacements vélo ;
  - L'entrée donnant accès aux logements est spatialement différenciée par 2 plate-bande de bacs à plantes en partie enterrés ;
- Considérant que le projet amendé 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](mailto:info@vivaqua.be);**
- **pas de remarques à formuler par Bruxelles Mobilité – AED – Direction Gestion et Entretien des Voiries ;**
- **se conformer aux deux plans 50036-III de la situation projetée (référence architecte : plans 1/3 & 3/3 du 27/10/2020), 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 **XXX** 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 02/02/2021

Par le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

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

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

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

Le 23/02/2021

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](mailto: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.