



Références NOVA : 01/PU/1700597  
Nos références : PU 50956 – VD/MP

## REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Avenue Clemenceau, 25-27 / Rue Brogniez, 90A***

et tendant à ***mettre en conformité les modifications du permis d'urbanisme 48296 (rénover et réaménager 2 immeubles de logement et commerce)***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***02/08/2022***;

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, pour le territoire où se situe le bien, qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

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 17/11/2022 au 01/12/2022** et que 3 réactions ont été introduites; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **08/12/2022**;

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<sup>er</sup>**

Le permis sollicité **est refusé** :

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

2° pour les motifs suivants :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
  - **Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
  - **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 01/01/1932 (entre 1867 et 1876) ;**
  - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;**
  - **Vu que le bien se situe Avenue Clemenceau aux n° 25-27 & Rue Brogniez au n° 90, immeuble mitoyen de rapport R+02+TM, implanté sur une parcelle d'angle cadastrée 2<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 445 t 0 ;**
  - **Vu que la demande vise à mettre en conformité les modifications du permis d'urbanisme 48296 (rénover et réaménager 2 immeubles de logement et commerce) ;**
  - **Vu que la demande a été introduite le 28/01/2019, que le dossier a été déclaré complet le 02/08/2022 ;**
  - **Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :**
    - **application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;**
    - **application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/11/2022 au 01/12/2022, et que les 3 courriers introduits relatent des plaintes concernant la densité d'occupation excessive de l'immeuble, les incivilités et les nuisances envers le voisinage ; un commerce adéquat et des logements pour des familles sont demandés ;**
  - **Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement ;
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
  - **Vu les archives communales (les plus récentes) à cette adresse :**
    - n° 46463 (PU 39758) – transformer – permis octroyé le 22/03/1988 ;
    - n° 46994 (PU 40684) – ouverture de baie entre 2 bâtiments – permis octroyé le 25/06/1991 ;
    - n° PU 48296 – rénover et réaménager 2 immeubles de logement et commerce – permis octroyé le 17/03/2016 ;
- la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la mise en œuvre partielle des derniers travaux autorisés par permis ; que ce dernier n'a pas été totalement respecté lors de la réalisation des travaux ;
- **Vu le permis PU 48296 octroyé en 2016 ; vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis le 27/02/2014 sous réserve de :**
    - *« limiter le nombre projetés de logements à 4 ;*
    - *étendre le studio du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage ;*
    - *étendre l'appartement 1 chambre du 1<sup>er</sup> étage au studio 1<sup>er</sup> étage ;*
    - *travailler les deux derniers niveaux en 2 appartements en duplex ;*
    - *respecter le Titre II du RRU pour les nouveaux logements projetés ;*
    - *soumettre les plans modifiés à nouveau à l'avis du SIAMU ; »*
  - **Vu les conditions du permis imposées par le Collège des Bourgmestre et Échevins :**
    - *« ... le projet doit appliquer l'article 192 du CoBAT pour l'exécution du permis d'urbanisme soumis à un phasage ; que le renom de bail aux locataires doit être effectué dans les 6 mois et la division de l'immeuble en 4 logements doit être effectuée dans les 2 ans à partir de la modification du permis d'urbanisme. »*
  - **Vu le délai du phasage qui a débuté le 17/09/2016 pour se terminer le 17/03/2018 (date de validité du permis) ; vu les échanges en novembre 2018 entre le demandeur et le service de suivi après délivrance ; vu la demande de l'administration d'introduire une nouvelle demande de permis afin de mettre le bien en conformité ;**
  - **Vu les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce, l'installation de commerces HoReCa supplémentaires est inopportun compte tenu des nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier de Cureghem ; un accroissement de ce type d'établissements est incompatible avec la destination principale de la zone en ce que la qualité résidentielle du quartier est compromise ;**
  - **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble sis aux n° 25-27 de l'Avenue Clemenceau qui comporte 5 entités distinctes soit une surface commerciale (CO.REZ) de 74m<sup>2</sup>, un appartement (A.REZ 1) de 77m<sup>2</sup>, un appartement (A1) de 91m<sup>2</sup>, un appartement (A2/AV) de 95m<sup>2</sup> et un appartement (A2/AR) de 82m<sup>2</sup> ;**
  - **Considérant que la présente demande, tout en maintenant le nombre d'unités de logement de 4, réagence la répartition spatiale des logements ; que la superficie de logement qui était aménagée au rez-de-chaussée est supprimée (+/- 43m<sup>2</sup>) ; que 2 commerces sont prévus en place d'un seul, qu'une des entités est un commerce HoReCa de catégorie snack/petite restauration ; qu'une cave de +/- 22m<sup>2</sup> est allouée au commerce 2 ; qu'au +01, l'aménagement des 2 logements de 1 chambre (de +/- 41,60m<sup>2</sup> et 55,54m<sup>2</sup>) est moins qualitatif que celui prévu initialement ; que le grenier a été privatisé pour le duplex arrière ;**
  - **Considérant que la présente demande tente de mettre en conformité la situation existante de fait qui n'a pas été réalisée conformément au permis octroyé ; qu'aucune amélioration au manquement à l'habitabilité n'est apportée en situation projetée ; que l'aménagement projeté est le suivant :**

- -01 caves privatives (2), locaux compteurs (2), pièce indéfinie  
cave privative (de 22m<sup>2</sup>) allouée au commerce 2 (HoReCa) avec partie pour les sanitaires de la clientèle
- +00 commerce de proximité (de 36,63m<sup>2</sup>)  
commerce de type HoReCa – catégorie snack/petite restauration (de 64,26m<sup>2</sup>)
- +01 logement 1 de 1 chambre (superficie habitable de 41,60m<sup>2</sup>)  
hall, séjour/cuisine (16,48m<sup>2</sup>), chambre (13,80m<sup>2</sup>) avec sdd et wc  
logement 2 de 1 chambre (superficie habitable de 55,54m<sup>2</sup>)  
hall, cuisine (4,20m<sup>2</sup>), sdd avec wc, séjour (21,68m<sup>2</sup>), chambre (20,15m<sup>2</sup>)
- +01/+02 buanderie sur palier intermédiaire de la cage d'escaliers commune
- +02/+03 logement 3 (avant) aménagé en duplex de 1 chambre  
niv. inf. : hall avec wc, cuisine (12,16m<sup>2</sup>), séjour (19,85m<sup>2</sup>)  
niv. sup. : chambre (17,22m<sup>2</sup>), bureau (et non chambre, 7,94m<sup>2</sup>), sdd avec wc
- +02/+03/+04 logement 4 (arrière) aménagé en triplex de 1 chambre  
niv. 1 : hall, cuisine (7,66m<sup>2</sup>), séjour (21,38m<sup>2</sup>)  
niv. 2 : chambre (17,55m<sup>2</sup>), sdd avec wc  
niv. 3 : grenier privatifié
- Considérant que la *prescription générale 0.12.7°, modification partielle de l'utilisation d'un logement*, est d'application en ce que la superficie attribuée au logement n'est pas maintenue ;
- Considérant que la prescription autorise l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial au rez-de-chaussée ou au premier étage ; que l'aménagement du sous-sol n'est pas autorisé ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces des nouvelles unités n'atteignent pas les minima requis (logement 1 : séjour/cuisine et chambre ; logement 2 : cuisine et séjour) ; que tous les logements ne disposent pas d'un espace de rangement (cave) ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables des nouvelles unités n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (logement 2 : séjour et chambre, logement 1 : chambre à vérifier) ;
- Considérant que la baie sur l'angle du +01 a été murée (depuis des dizaines d'années) ; que la cloison entre la chambre et la sdd est en conflit avec la fenêtre ; que l'ouverture du châssis est compromise – divisé en deux par la cloison ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
  - Au sous-sol, en raison de la cave privatisée, présence du couloir non justifiée ; local non attribué, local sans accès (sans porte) ;
  - Au rez-de-chaussée, manquement de l'aménagement des commerces – quid des parties privées du commerce 1 (comme un sanitaire, une alimentation en eau , ...), quid du nombre de places assises pour le commerce 2 ;
  - Aménagement du commerce 2 inadéquat pour un HoReCa – passage de la clientèle dans la cuisine, sens d'ouverture de la porte de secours contraire à la fuite, extension de la surface commerciale par l'aménagement d'une partie du sous-sol ;
  - Densification des parties habitées de l'immeuble – nombre d'unités de logement maintenu malgré la réduction des surfaces utiles disponibles, perte de la qualité de l'habitabilité de 2 logements (avec création de dérogations) ;

- Aménagement du rez-de-chaussée hypothéquant l'utilisation du reste des étages en unités de logement conformes ;
- Aménagement de logements 1 chambre s'apparentant davantage à des studios compte tenu des surfaces utiles disponibles ;
- Création de 2 entités sur 4 qui seront inférieures à 60m<sup>2</sup> ;
- Suppression de l'accès au grenier par les communs suite à la privatisation de celui-ci au profit du logement 4 – quid maintien de la cage d'escaliers des communs jusqu'aux étages supérieurs ?
- Absence d'un wc (invités) au niveau inférieur du triplex (logement 4) ;
- Manquement de l'implantation des techniques (chaudière, hotte, sorties en toiture) ;
- Considérant que les dérogations et manquements du projet attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 2 entités de commerce ; que seule une entité sur l'ensemble du rez-de-chaussée pourrait être envisageable en ne rendant pas toute la superficie accessible à la clientèle du commerce ; que la configuration telle que projetée est inadéquate ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;
- Considérant que, par ailleurs, la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :
  - tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
  - tous les logements sont traversants ;
  - les petits logements inférieurs à 60m<sup>2</sup> ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;
- Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que par rapport aux caractéristiques octroyées par le permis en 2016, la porte d'entrée des logements en bois plein (panneautages et moulures) a été remplacée par une porte d'entrée métallique ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ; qu'il convient de rétablir matériau et esthétique de la porte à rue ;
- Considérant que la représentation de la façade est approximative ; qu'au niveau de la baie située sur l'angle, le bandeau horizontal existant au niveau du seuil de fenêtre ne se justifie pas ; que le projet ne saisit pas l'occasion de rétablir la baie murée en fenêtre ;
- Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; qu'il y a lieu de limiter la présence des enseignes en zone d'habitation ; qu'il convient de placer les enseignes de manière à ne pas impacter les logements ; que l'enseigne ne peut avoir un développement supérieur aux 2/3 de la façade ; qu'il y a lieu de limiter la largeur des enseignes au prolongement des baies liées à l'activité ;
- Considérant le délai du phasage du permis de 2016 imposant la fin des travaux pour le 17/03/2018 ; que les travaux n'ont pas été réalisés conformément aux exigences (précises et détaillées) du permis ;

- 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'il y a lieu d'appliquer l'article 192 du CoBAT pour l'exécution du permis d'urbanisme soumis à un phasage ; que les travaux (maintenir un seul commerce au rez-de-chaussée) doivent être réalisés dans les 12 mois qui suivent la notification du permis d'urbanisme.**

### **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 07/02/2023

Pour 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 du  
Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le

Pour 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

**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.