

Nos références : PU 52826 – CM/VD/SD  
Annexe(s) :

## REFUS DE PERMIS D'URBANISME

### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

**Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :**

- Situation de la demande : **Avenue Clemenceau, 32**
- Objet de la demande : **Régulariser des logements dans un immeuble de rapport (PV 2020/3386-TR/AA)**

**ARRETE :**

Le permis sollicité est **refusé**.

**FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :**

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

~~Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le \_\_ et dénommé ;~~

~~Vu le plan particulier d'aménagement approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qu'il s'agit du plan particulier d'affectation du sol dénommé \_\_ et approuvé le ;~~

~~Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du ;~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

~~Vu le(s) règlement(s) régional(aux) d'urbanisme suivant(s) ;~~

Vu le règlement communal d'urbanisme (RCU) entré en vigueur le 17/10/2019 ;

~~Vu l'arrêté du \_\_ de classement \_\_ d'inscription sur la liste de sauvegarde \_\_ décidant de ne pas entamer la~~

~~procédure de classement – décidant de ne pas classer, suivant ;~~

~~Vu le plan de gestion patrimoniale adopté par l'arrêté du ;~~

## **INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :**

**La décision est prise pour les motifs suivants :**

Considérant que la demande a été introduite en date du **14/03/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **11/07/2023** ;

Considérant que la demande déroge au(x) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- 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
- dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 17/07/2023 portant les références CP.2023.0579/1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **02/11/2023** au **16/11/2023** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **23/11/2023** ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit : «

- **Vu que le bien se situe en zone d'habitation, 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 1/01/1932 (1900 - 1918) ;**
- **Vu que le bien se situe Avenue Clémenceau au n° 32, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 5<sup>ème</sup> Division, Section B – n° 222 H10 ;**
- **Vu que la demande vise à régulariser des logements dans un immeuble de rapport (PV 2020/3386) ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 14/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 11/07/2023 ;**
- **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**
  - **application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2023 au 16/11/2023, et qu'aucune réclamation 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 ;**
  - **application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
  - **application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :**
    - **dérogation à l'article 13, chapitre III du Titre III du RCU – ventilation - évacuation**
    - **dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants**
    - **dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants**
    - **dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;**
  - **application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :**
    - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne**
- **Vu les archives communales à cette adresse :**
  - **n° 00474 (PU 00926) – Construire une maison (rue de Prusse) – permis octroyé le 27/03/1873**

- n° 00706 (PU 01304) – Construire une écurie et dépendance (rue d'Allemagne,32) – permis octroyé le 13/08/1874
  - n° 01378 (PU 01986) – Construire un hangar (rue d'Allemagne) – permis octroyé le 03/04/1877
- la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial et de l'arrière bâtiment (atelier), pour l'ajout de deux étages sur l'arrière-bâtiment et la transformation de la toiture à versant en toit plat, pour la vitrine commerciale, l'aménagement des combles, pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement et pour le changement d'aspect de la façade à rue ;
- Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2016/1440) ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que du nombre de logements ; que les plans des bâtiments avant et arrière ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;
  - Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, et les occupations successives et très variables du nombre d'habitants, le nombre d'unités de logement ne peut être confirmé ;
  - Vu l'historique des compteurs Sibelga, maximum 2 compteurs de gaz sont en place depuis les années 1995 ;
  - Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte 2 logements ;
  - Vu le procès-verbal d'infraction (I 2020/3386), dressé en date du 21/09/2020, il a été constaté que des travaux ont été réalisés entre 2016 et 2017 sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne :
    - le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement ;
    - la rénovation de la façade avant (couleur de parement, matériau des châssis, suppression porte d'entrée et vitrine commerciale ...) ;
    - rehausse de deux étages supplémentaires sur l'arrière-bâtiment ;
    - aménagement des combles et démultiplication du nombre de logement (de 2 à 8 logements) ;
  - Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison de commerce et d'un arrière-bâtiment affecté à l'atelier (R+TV) ;
  - Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment-arrière est rehaussé de deux étages et destiné à du logement depuis au moins 6 ans (d'après l'historique des habitants) ; que l'aménagement des combles serait effectif depuis au moins 2017 ;
  - Considérant que la demande en situation projetée envisage de régulariser les modifications qui ont été apportées sur l'arrière-bâtiment et le bâtiment avant, l'augmentation du nombre de logement ; que l'aménagement suivant est projeté :
    - Bâtiment avant :
      - -01 7 caves, local compteur, local poubelles et local vélos
      - +00 hall d'entrée commun, séjour/cuisine et vestiaire du duplex
      - +01 étage du duplex (3 chambres, SDB, wc)
      - +02 appartement d'une chambre (53,35 m<sup>2</sup>) : séjour/cuisine, chambre, SDD et wc
      - +03 appartement d'une chambre (54,64 m<sup>2</sup>) : séjour/cuisine, chambre, SDD et wc
      - Combles bureau
    - Arrière-bâtiment :
      - -01 appartement d'une chambre (56,5 m<sup>2</sup>)  
séjour/cuisine, SDD+wc, vestiaire, chambre et patio
      - +00 cour extérieure,
      - +01 appartement d'une chambre (51,7 m<sup>2</sup>) : séjour/cuisine, chambre, SDB
      - +01 appartement d'une chambre (44,5 m<sup>2</sup>) :  
séjour/cuisine, chambre, SDD et terrasse
      - +02 studio (29 m<sup>2</sup>)
  - Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le changement de destination occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;
  - Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;
  - Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que l'arrière-bâtiment présente une toiture plate non végétalisée ;
  - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'arrière-bâtiment a été rehaussé de deux niveaux et que le profil voisin de droite le plus haut est dépassé de plus de 2,30 m ;
- Considérant que les murs mitoyens ont été rehaussés, ce qui préjudicie le bâti mitoyen immédiat au n°103-105 en termes de luminosité et d'ensoleillement ;
- Considérant que des augmentations volumétriques ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ; que cette configuration n'est pas adéquate en ce qu'il est souhaitable de ne pas encourager des aménagements analogues ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (chambre : 13,31m<sup>2</sup> au +01 (arrière-bâtiment) et chambre : 12,60 m<sup>2</sup> au +03 (bâtiment avant)) ; que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces (cuisine/séjour et chambre au +01 du bâtiment arrière : 2.45m) ; que le bureau (1,13 m) dans les combles n'atteint pas la hauteur minimale (2,30 m) sur au moins la moitié de la superficie du local ; que les combles ne pouvant être considérée comme une surface habitable, ne peut servir que d'espace de rangement ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 7, salle de bain ou de douche*, en ce que les salles de bain des logements au +00 et +02 du bâtiment arrière ne sont pas équipées de point d'eau froide et chaude ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 9, cuisine*, en ce que les cuisines des logements au +00 (bâtiment avant et arrière) et +02 (bâtiment-arrière) n'ont pas d'évier équipé d'eau, ni d'appareil de cuisson ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (les logements au -01 et +00 du bâtiment arrière) ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 11, vues*, en ce que les logements situés au -01 du bâtiment-arrière et au +03 du bâtiment avant ne possèdent pas de fenêtre offrant une vue directe et horizontale vers l'extérieur, à partir d'1,50mètre de hauteur du niveau plancher et libres de tout obstacle sur au moins 3m ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
  - l'escalier de la cour, la passerelle à l'étage intermédiaire, ne respectent pas le Code civil ;
  - intimité relative entre unités compte tenu de la distance restreinte entre les fronts de bâtisse des bâtiments avant et arrière ;
  - peu d'optimisation spatiale des logements – quid de la ventilation des locaux sans fenêtre ;
  - pas d'espace extérieur privatif (cour, terrasse, jardin) pour les logements ;
  - appartements de l'arrière-bâtiment mono-orientés ;
- Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement présentes dans l'arrière-bâtiment de 0 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que les augmentations volumétriques sont inenvisageables vu la configuration des lieux ;
- Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 13, chapitre III du Titre III – ventilation – évacuation* ; que les locaux comprenant un appareil à combustion de chauffage ou de production d'eau chaude sont munis d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique ;
- Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;
- Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que le local vélos / poussettes être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;
- Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que les nouvelles toitures plates de plus de 20 m<sup>2</sup> sont aménagées en toiture verte ;
- Considérant que 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 :
  - une maison ayant une superficie habitable inférieure à 200m<sup>2</sup> ne peut être divisée;
  - 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 ;
  - la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
  - le nombre de logement est limité afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue ;
  - l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
  - le maintien du bâti de l'arrière-bâtiment doit être justifié ;
  - la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante (> 7 à 8m min) afin d'assurer un ensoleillement et un apport de lumière naturelle, ainsi qu'éviter des vis-à-vis gênants ;
  - prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude ;
  - respecter l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- Considérant que de manière générale, ce type de configuration – arrière-bâtiment accessoire à un commerce n'étant pas conçu initialement pour un logement – pour être réaffectée requiert souvent de lourdes modifications et de considérables interventions ;
  - Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transport en communs ; que toutefois, une alternative de mobilité douce est proposée, cependant, l'accès au local vélos n'est pas direct et aisé depuis la voie publique ;
  - 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 toute la façade a été rénovée entre 2016 et 2017 ; que toutes les menuiseries d'origine en bois ont été remplacées par du PVC double vitrage de ton blanc ; que la porte d'entrée du commerce a été supprimée et la vitrine commerciale modifiée au niveau des divisions ; que l'imposte du châssis central au 1<sup>er</sup> étage n'est pas alignée par rapport aux autres ; les encadrements des baies, la console et la clé décorative des linteaux (au centre de l'arc surbaissé) ne sont pas représentés ;
  - Considérant que les baies sont impactées (au rez-de-chaussée) ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que la composition d'ensemble en est affectée ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que le matériau projeté pour les châssis n'est pas qualitatif ;
  - Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
  - Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2023.0579/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 04/08/2023 ;
  - Considérant que l'*article 192 du COBAT* est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un *phasage* ; que vu la situation infractionnelle, il convient de remettre avec diligence les lieux en pristin état en démolissant 2 des 3 niveaux de l'extension arrière ; que les travaux doivent être effectués dans les 18 mois à partir de la notification du refus de permis d'urbanisme ;
  - 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 que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 06/06/2024 (art. 126/1 du CoBAT introduit le 07/12/2023) ;

## AVIS DÉFAVORABLE :

- Considérant l'avis défavorable de la Commission de concertation du 23/11/2023 ;
- Considérant que le dossier modificatif introduit le 06/06/2024 a été déclaré complet le 05/07/2024 ;
- Considérant que les modifications apportées sont les suivantes :
  - bâtiment à front de rue :  
aménagement de 3 unités de logements – 1 studio, 1 appartement de 1 chambre, 1 duplex de 4 chambres ;
  - cour centrale :  
maintien de l'escalier et paliers extérieurs, du brise-vues à la mitoyenneté ; création d'emplacements extérieurs couverts pour vélos et d'une zone de terrasse privatisée pour le logement créé au +00 ; cave sous la cour non attribuée ;
  - arrière-bâtiment :  
démolition des rehausses et reconstruction de la toiture à 4 versants ; aménagement de 2 unités d'atelier, dont 1 en duplex, avec maintien des cloisonnements des logements irréguliers, et de 1 unité de rangement avec accès indépendant ; création d'une terrasse de toit sur la plateforme du +01 ;
- Considérant que le projet tel que modifié n'améliore pas de manière significative les qualités de l'intérieur d'îlot et présente des manquements comme des dérogations ; qu'il contrevient :
  - à la prescription 0.6 du PRAS  
volumes supplémentaires créés (escalier et paliers extérieur, terrasse de toit arrière) maintenus ; la démolition des rehausses mitoyennes (dues à la démolition de la toiture à versants et à la construction d'un niveau à toit plat) ne peuvent s'accompagner d'une reconstruction d'autant plus qu'elle prive la parcelle d'une zone qui pourrait être végétalisée (toit plat verdurisé) ; que la reconstruction de la toiture ne se justifie pas et est en dérogation au Titre I du RRU ; vu la proximité du bâti mitoyen, il y a lieu de dédensifier ; malgré l'imperméabilisation totale de la parcelle, aucune mesure de récupération et de réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ;
  - au RRU – Titre I, articles 4 et 6 – escalier et paliers extérieur, terrasse de toit arrière, nouvelle toiture à versants, abri vélos ; les circulations et le local vélos sont à intégrer dans le bâti existant ; de nouveaux volumes sont inenvisageables ;
  - au RRU – Titre II, article 19 – au +03, sdb inadaptée pour 3 chambres, création d'un grand logement de 4 chambres sans espace extérieur privatif ;
  - au RCU – *article 14, chapitre III du Titre III* – densification des parties habitées (+ 1 unité), 3 unités dont 2 inférieures à 60m<sup>2</sup> (or ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable) ;
  - au Code civil – dispositif brise-vues non conforme à supprimer ;
  - à la prescription 2.5.2° du PRAS et au RCU – *article 8, chapitre IV du Titre I*  
divisions et aspect des menuiseries extérieures, habillage de la corniche en bois, pierre bleue peinte, aspect des nouvelles ferronneries non harmonisé ;
  - au bon aménagement des lieux dans l'arrière-bâtiment  
agencements injustifiés pour des espaces d'ateliers : cloisonnements des appartements irréguliers maintenus malgré le changement d'affectation, plusieurs accès à une même unité, aménagements inadéquats (nombre de sdb, rangement sous combles alors que des espaces sont disponibles en caves) ;
- Considérant que les dérogations attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti, qui n'est plus celle de la situation de droit, est trop importante et ne s'intègre pas à la configuration des lieux ; que le bâti projeté n'est pas adéquat en ce qu'il préjudicie l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que l'article 192 du COBAT est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un phasage ; que vu la situation infractionnelle qui perdure depuis de nombreuses années, il convient de démolir les rehausses volumétriques réalisées au niveau de l'arrière-bâtiment, de démonter l'escalier et paliers extérieurs en zone de cour, de réaffecter l'arrière-bâtiment à une activité productive ; que les travaux doivent être effectués dans les 6 mois à partir de la notification du refus de permis d'urbanisme ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet modificatif ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux .

Fait en séance du 16/07/2024

Par le Collège :

Par ordonnance,  
Le Secrétaire communal ff.,

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

M. DE SCHEPPER

A. KESTEMONT

*Notification du présent refus de permis est faite, par envoi recommandé, simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.*

*(Références dossier régional : 01/AFD/1894584)*

*Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ou par lettre recommandée à la poste.*

(1) Biffer la(les) mention(s) inutiles(s)

.

## **EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES**

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be/>.

### **Décision du collège des bourgmestre et échevins**

Article 126, § 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.*

Article 126, § 7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.*

*Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.*

Article 126, § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.*

Article 126 § 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.*

*La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :*

*- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;*

*- lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.*

*Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.*

*En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.*

Article 126 § 10 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.*

*Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.*

Article 325, § 1er, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Les plans particuliers d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et de la loi du 29 mars 1962 restent en vigueur. Ils sont dénommés "plans particuliers d'affectation du sol". Il peut y être dérogé aux mêmes conditions que celles prévues par le présent Code pour les plans particuliers d'affectation du sol.*

*Toutefois, l'article 126, § 9, est d'application à la procédure de délivrance des permis et certificats dans le périmètre des plans particuliers d'aménagement, approuvés en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.*

### **Recours au Gouvernement ([beroep-recours@gov.brussels](mailto:beroep-recours@gov.brussels))**

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :*

*- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;*

*- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.*

*Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.*

*Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.*

*Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.*

*Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.*

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.*

*Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes*

d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;

- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son

égard.

*L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.*

*Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.*

*Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.*

#### **Modalités de publicité**

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.*

---