

Nos références : PU 52851 – VD/MP

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, 50**
- Objet de la demande : **Changer l'utilisation du commerce HoReCA (bar + restauration froide) créer une trémie technique, aménager une zone de cour et jardin, rehausser la façade à rue et les versants de toitures, ajouter un volume au +02 et des lucarnes de toit, aménager trois unités de logement dont une en duplex, modifier l'utilisation du sous-sol et des combles, apporter des modifications en façades à rue**

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 16 mai 2024 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 règlement communal d'urbanisme suivant : RCU entré en vigueur le 17/10/2019 ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du **04/04/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **21/11/2023** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **22/02/2024** au **07/03/2024** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Considérant l'avis défavorable de la commission du **13/03/2024** ;

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du CoBAT, le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date des **06/09/2024**, **13/12/2024** et **10/03/2025** ; que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant que l'accusé de réception complet du projet modificatif porte la date du **03/04/2025** ;

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 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;**
- **dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU – wc ;**
- **dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU – éclairage naturel ;**
- **dérogation à l'article 19 du Titre II du RRU – bon aménagement des lieux ;**
- **dérogation à l'article 35 du Titre VI du RRU – enlèvement ;**
- **dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;**
- **dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;**
- **dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;**
- **dérogation à l'article 15 du chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 18/04/2025 portant les références CP.1998.0251/5, 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 **12/06/2025** au **26/06/2025** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **03/07/2025** ;

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, 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 la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa ; qu'une autorisation HoReCa de type débit de boissons avec petite restauration a été accordée et est valable jusqu'au 07/12/2025 ;

Vu que le bien se situe Avenue Clemenceau au n° 50, immeuble mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle de 163m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 222 f 2 ;

Vu que la demande modificative vise à :

- *réorganiser le commerce HoReCA (restaurant) avec modification du cheminement des gaines d'extraction et aménagement d'une zone de cour et jardin ;*

- rehausser les façades à rue et les versants de toitures ;
- ajouter un volume au +02 ;
- aménager trois unités de logement dont une en duplex ;
- modifier l'utilisation du sous-sol et des combles ;
- apporter des modifications en façade à rue ;

Vu qu'il s'agit d'un projet modifié introduit à l'initiative du demandeur ; que cette demande a été introduite le 10/03/2025 ; que le dossier a été déclaré complet le 03/04/2025 ;

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 ;

Vu que la demande est 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 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
 - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;
 - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;

Vu que la demande modificative a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/06/2025 au 26/06/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 09176 (PU 09678) – ouvrir une tranchée pour raccordement égout – permis octroyé le 29/11/1902 ;
- n° 43446 (PU 35747) – transformation – permis octroyé le 11/07/1968 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'une véranda/ auvent en volume fermé (entre 2009 et 2012), pour la fermeture de la cour (entre 2012 et 2014), pour l'ajout de conduit de cheminée (entre 2012 et 2014) ; les plans 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, le nombre de chefs de ménage résidants en 1993 ne peut être confirmé ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, le nombre de compteurs gaz en service en 1993 est de 3 – soit, 1 par niveau du +00 au +02 ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2021), le bien est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière, sans combles habitables, qui comporte 2 unités de logement, et qui présente une surface bâtie au sol de 133m² ;

Vu la mise en demeure (I 2022/4049), dressée en date du 14/02/2022, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement – installation de plusieurs cheminées d'évacuation, placement d'enseigne non réglementaire ;

Vu la demande initiale ayant pour objet de mettre en conformité les cheminées d'évacuation du restaurant en façade arrière, de mettre en conformité les annexes en fond de parcelle et de privatiser le sous-sol pour le commerce du rez-de-chaussée ;

Vu l'avis défavorable émis par la Commission de concertation du 14 mars 2024 ; que celui-ci est motivé en ce qu'aucune amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot n'est proposée ; que la densité bâtie est augmentée (au-delà de la profondeur des ¾) au détriment de zones plantées en pleine terre et qu'aucune gestion des eaux pluviales n'est prévue (ni stockage, ni temporisation, ni toiture végétalisée) ; que les conduits de hotte extérieurs ne sont pas conformes et invisibles ; que l'objet de la demande doit être étendu aux logements des étages ; que les éléments de la façade à rue doivent être revalorisés en proposant des matériaux esthétiques et de bonne tenue ; que le projet est lacunaire et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que par rapport au projet initial, le projet amendé propose que le bâti existant soit démolé au rez-de-chaussée sur une profondeur de 6,10m, que les unités de logement des étages fassent partie de la demande, qu'une extension latérale sur le côté droit soit construite au +02 sur une profondeur de 5,30m, que

la façade à rue soit rehaussée de 1,37m et le niveau de faite de 0,59m, que le profil à 2 versants du toit soit également modifié (partie supérieure tronquée et aménagée en plateforme) ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande modifiée envisage de réaménager le sous-sol, de réagencer le rez-de-chaussée commercial, de rehausser la façade et la toiture, de créer une unité de logement supplémentaire ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 locaux compteurs (2), cave et local technique du commerce, caves privatives des logements (3) ;
- +00 accès et sas communs aux 2 fonctions, hall commun logements ; restaurant/bar – 2 salles de restaurant (+/- 34m²), salle bar/restaurant (+/- 36m²), cuisine, sanitaires, terrasse accessible à la clientèle (17m²), zone plantée en pleine terre (17m²) ;
- +01 appartement de 2 chambres (sup. habit. : +/- 70m²) : chambres à rue, salon (17m²), cuisine/sàm (14,55m²), sdb avec wc, chaudière sur le palier intermédiaire inférieur ;
- +02 appartement de 2 chambres (sup. habit. : +/- 70m²) : chambres à rue, salon (17m²), cuisine/sàm (14,55m²) dans nouvelle extension, sdd avec chaudière, wc, rangement (0,70m²) sur le palier intermédiaire inférieur ;
- +03/combles appartement de 2 chambres nécessitant rehausse de façade et de toiture :
niv. inf. : cuisine ouverte sur séjour côté rue (25m², 23,60m² hors emprise escalier), volée droite menant aux combles aménagés, sdd, wc, chambre
niv. sup. : chambre sous versants

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti et du taux d'occupation, comme la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot, sont impactées ;

Que la parcelle est construite au rez-de-chaussée au-delà la profondeur autorisée (+ 0,50m par rapport aux $\frac{3}{4}$) ; qu'une zone de cour et jardin de 34m² est créée ; que celle-ci est accessible à la clientèle du bar/restaurant (fermeture tardive au-delà de minuit) ;

Que l'utilisation de l'espace extérieur impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot et préjudicie le calme de l'intérieur d'îlot ; que selon les horaires renseignés en ligne, l'établissement est ouvert tous les jours de 12h00 à 1h00 ; que l'utilisation de la zone de cour et jardin par l'HoReCa est inenvisageable ; que son potentiel ne peut être exploité dans cette configuration ; que cette zone gagnerait à être mise à disposition du logement du 1^{er} étage ;

Qu'une trémie technique intérieure est créée reprenant au +00 les extractions cuisine et sanitaires du commerce HoReCa, au +01 l'évacuation chaudière et l'extraction sanitaire, au +02 l'extraction sanitaire ; que seul un conduit Ø300 sort en toiture ; que ce dimensionnement n'est pas motivé en fonction d'un débit ; que les débits d'extraction hotte et pour les salles de consommation ne sont pas renseignés ; que toutes les sorties en toiture ne figurent pas au plan ;

Que le projet renseigne un établissement d'une capacité maximale de 50 personnes ; que le renouvellement d'air doit être calculé en conséquence ; que la cuisine est équipée de manière très sommaire pour un restaurant (quid type de combustion, bain d'huile, ... ?) ; que le débit d'extraction d'une hotte doit être calculé en tenant compte des équipements constitutifs de la ligne de cuisson et les dégagements générés, de la position et de la taille de la hotte, de la vitesse d'air ; qu'en l'état, l'impact sur l'environnement immédiat n'a pu être évalué ; qu'il n'est pas avéré que les extractions sont évacuées par un dispositif efficace sans incommoder ni les occupants ni le voisinage ;

Considérant que le projet ne prévoit pas une gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation n'est envisagée ; que le projet réaménage et crée de nouvelles toitures plates sans les végétaliser ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates**, en ce que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m² doit être aménagée en toiture végétalisée ; que les deux toits plats (de +/- 25,5m²) ne le sont pas ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que ce dépassement de 0,50m n'a pas lieu d'être ;

Considérant que l'extension latérale prévue au +02 dépasse le bâti le moins profond de 2,10m en s'alignant sur la profondeur de la construction voisine la plus profonde ; qu'il convient de représenter la rehausse mitoyenne sur l'élévation arrière ainsi que les niveaux importants des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'il convient de diversifier les plantations et de se soucier de leur croissance comme de leur pérennité, d'attribuer en priorité ces zones au logement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que les représentations en plan et en coupe ne concordent pas – les revêtements et les profondeurs des deux zones diffèrent ; qu'une zone de gravillons n'est pas perméable ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ; que la perméabilité n'est pas avérée sur au moins 50% de la surface totale ; que dans le cas d'un revêtement de terrasse, un revêtement semi-perméable (joints ouverts) est à privilégier ;

Considérant que de la zone perméable, réduite à 16,50m², seuls 8,50m² sont en pleine terre ; que cet aménagement n'est pas qualitatif ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce qu'une pièce de vie n'atteint pas le minimum requis – séjour/cuisine de 25m² du logement créé au +03 (23,60m² en déduisant l'emprise escalier), chambre en-deçà des 9m² et d'une largeur insuffisante de 1,90m ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour un nouveau logement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc intégré dans la sdb du +01 n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas ;

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^{ème} de la superficie plancher (pièces centrales) ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- dimensions restreintes des caves des logements ; aucun espace commun disponible malgré l'augmentation des unités de logement ;
- peu d'optimisation spatiale des logements aux +01 et +02 – position du salon en pièce centrale, position des chambres en façade bruyante (selon le cadastre du bruit des transports, l'exposition est de 65 à 70dB(A)) ;
- maintien des portes palières aux +01 et +02 bien qu'un seul accès au logement soit autorisé ;
- peu d'optimisation spatiale du duplex – superficie du salon pas adéquate pour un logement de 2 chambres, chambre dans les combles sans sanitaire ;
- au niveau du commerce, informations techniques incomplètes – type de four et de combustion, débit d'extraction, position du moteur de hotte, dispositifs filtrants, ... – ne permettant pas de garantir l'absence de nuisances incommodes (olfactives et sonores) ;

Considérant que la demande déroge 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 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 ;
- une mixité de type de logements est proposée – le projet ne propose que des 2 chambres ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;

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 transports en commun ; que toutefois il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de 3 à 4 (dont 3 unités de logement) ; que les dérogations et manquements attestent de défauts d'habitabilité, d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que la densité du bâti au rez-de-chaussée est importante ; que sa profondeur n'est pas adéquate ; que l'utilisation de la zone de cour et jardin porte atteinte à la fonction principale de la zone et porte préjudice à la qualité résidentielle du voisinage ;

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 ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées en façade et en toiture ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage** ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que le projet rehausse la façade de +/- 1,40m ; que l'immeuble mitoyen de gauche présente les mêmes caractéristiques néo-classiques ; qu'il serait pertinent d'aligner le niveau de corniche sur celui de l'immeuble voisin au n° 48, d'également reproduire les hauteurs de niveaux et de fenêtres ;

Que sont prévus la réouverture des soupiraux, le nettoyage de la pierre bleue peinte, la reproduction des encadrements de baie ornementés et des éléments de corniche (modénature en bois ouvragé, consoles) ;

Que les menuiseries extérieures sont en bois au rez-de-chaussée, en PVC aux étages ; que le cintrage du linteau des baies aux étages n'est pas respecté ; que les balcons ne sont pas correctement représentés ; que le matériau renseigné pour les encadrements de baies moulurés est incorrect ; que la marquise fixe au droit de la porte d'entrée est maintenue ;

Considérant qu'il convient de proposer des matériaux esthétiques de bonne tenue, des menuiseries en bois mouluré respectant le cintrage des baies ; de prévoir des panneaux opaques en partie inférieure des portes de balcon ; d'unifier les divisions en proposant une imposte supérieure au niveau du châssis de la vitrine ; de supprimer la marquise ; de proposer la rénovation de l'enduit de façade fortement endommagé ; de rectifier les représentations en conséquence ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le **Titre VI du RRU** ; qu'en égard la configuration des éléments de façade, il convient plutôt de proposer une enseigne perpendiculaire conforme qui n'impacte pas les logements des étages, ou mieux une enseigne autocollante conforme sur la vitre du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VI, article 35, enlèvement**, en ce que les enseignes perpendiculaires, non conformes (car placées au niveau des étages de logement) auraient dues être enlevées dès la fin de l'activité à laquelle elles ont été associées ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant, de ce qui précède, qu'en l'état, 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'en application de l'article 126/1 du CoBAT, le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du **08/01/2026** ; que la demande modifiée n'a pas été soumise à de nouveaux actes d'instruction ; que l'enquête publique a eu son effet utile ;

AVIS DÉFAVORABLE :

Vu les avis défavorables de la Commission de concertation des 14/03/2024 et 03/07/2025 ; vu la date d'introduction de la demande en avril 2023 ; vu les 6 versions du projet qui ont été introduites dont 4 sont des projets modificatifs ;

Considérant que le dernier projet modificatif, introduit le 08/01/2026, propose les modifications suivantes :

- au +00 changement de l'utilisation de l'HoReCa en bar-restaurant sans cuisson (non aménagé), création d'un accès au jardin via le local vélos, aménagement d'une zone de cour et jardin avec citerne enterrée de 1,5m³ ;
- aux +01 et +02, chambre 2 modifiée en bureau accessible que par la chambre ;
- au niveau du duplex +03/combles, aménagement de 2 chambres au niveau inférieur et de la pièce de vie au niveau supérieur ;
- en plus de la rehausse, création de 2 lucarnes, avant et arrière ;
- ornements en façade à rue représentées ;

Considérant qu'à contrario, ce projet n'apporte pas d'améliorations significatives et contrevient toujours au bon aménagement des lieux ; qu'il ne rencontre pas toutes les exigences coercitives de la Commission de concertation ; qu'il comporte de nombreux manquements et incohérences :

- l'aménagement de la salle de consommation de l'HoReCa n'est pas renseigné ; les dimensions de la trémie ne se motivent plus à partir du moment où l'extraction de la cuisine

est supprimée ; par ailleurs, le conduit d'extraction Ø300 figure toujours au plan ; les sorties d'extraction des sanitaires et de la cuisine froide ne sont pas renseignées ;

- la profondeur du bâti au rez-de-chaussée n'a pas été adaptée tel que demandé ;
- les dimensions du local vélos ne sont pas adéquates ; il n'est pas distinct du passage pour accéder à l'espace extérieur ; l'accès direct au local vélos des logements depuis le commerce ne se justifie pas ;
- la zone de cour et jardin est aménagée pour prévoir le strict minimum de surfaces plantées en pleine terre ; la semi-perméabilité du revêtement de la terrasse n'est pas avérée ;
- l'eau de ruissèlement récoltée n'est pas réutilisée à des fins domestiques ;
- l'aménagement du sous-sol n'est pas optimisé de manière à agrandir les caves privées et à réduire les superficies de dégagement ;
- le projet contrevient au bon aménagement des lieux, ne respecte pas les normes d'habitabilité des logements – aux +01 et +02, maintien des chambres en façade bruyante, pas d'accès au balcon depuis un espace de vie, espace de vie en pièce centrale sans lumière directe, chambre éloignée de la sdb, pas de sas wc au +01 ; dans les combles, création de lucarnes supplémentaires, en dérogation, pour atteindre un minimum d'habitabilité pour l'unité de logement créée ;
- la représentation de la façade arrière est manquante pour le rez-de-chaussée ; la représentation illustre une version précédente du projet ;
- les informations relatives à la végétalisation des toits plats sont contradictoires entre les représentations en plan et celles en coupe ; l'épaisseur du substrat n'est pas représentée ; la végétalisation n'est pas assurée en ce que le revêtement bitumineux est encore mentionné ;
- en façade à rue, les châssis ne respectent pas le cintrage des baies, le matériau des façades de lucarne n'est pas précisé ; au niveau du +03, la faisabilité de la mise en œuvre du pastiche des ornements d'encadrement des baies (reproduction à l'identique) n'est pas vérifiée ;
- les documents administratifs n'ont pas été adaptés en fonction du projet modificatif introduit – cadre III (objet de la demande, cadre VI (nombre de logement en SD = 2), note explicative de motivation manquante ;

Le projet maintient l'augmentation du nombre d'unités de logement sans améliorations significatives des logements existants ; les augmentations volumétriques sont motivées par une volonté de densifier sans se soucier d'abord d'apporter des améliorations ; le projet n'exprime pas la volonté d'aboutir à une requalification de l'immeuble ;

Les lucarnes, ajoutées dans cette version du projet et qui dépassent les deux gabarits voisins, ne s'intègrent pas au bâti existant ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre environnant ; qu'une lucarne sur le versant avant est inenvisageable ; que le revêtement de la plateforme des lucarnes, comme le matériau des faces, ne sont pas renseignés ;

Dans le cadre de l'application de l'article 126, l'autorité délivrante peut statuer sans que la demande modifiée soit à nouveau soumise aux actes d'instruction ; le demandeur et l'architecte sont au fait des objections suscitées par le projet ; le projet n'évolue pas afin de se conformer aux avis de la Commission de concertation ; que les modifications pour amender le projet sont insuffisantes ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes dans l'aménagement des lieux ; que les prescriptions des réglementations en vigueur ne sont pas rencontrées ; qu'aucune dérogation n'a été accordée par le Fonctionnaire délégué ;

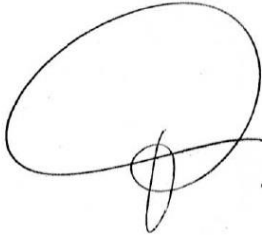
Considérant, de ce qui précède, que le projet modificatif ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il convient de remettre les lieux en leur pristin état, de supprimer les installations et volumes non conformes.

Fait en séance du 31/03/2026

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,



Marcel VERMEULEN

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



Françoise CARLIER

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

(Références dossier régional : 01/AFD/1897036)

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.

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)

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.
