

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39309

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 15/09/2026

11. Dossier PU-39309 - mp

DEMANDEUR

LILI S.R.L. - Monsieur Ilir HALITI

LIEU

**CHAUSSÉE DE NINOVE 41
RUE DE L'INDÉPENDANCE 2**

OBJET

la rehausse de 2 niveaux (R+2+T > R+4) pour la création d'un duplex et la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (67m²) au n°41 chaussée de Ninove & au n°2 rue de l'Indépendance : la régularisation du changement de destination de l'immeuble en 3 logements + garage au rez-de-chaussée, la fermeture de la cour au R+0 et R+1, la fermeture partielle de la cour au R+3, l'ajout de lucarnes et la modification de la façade avant

ZONE AU PRAS

le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'espaces structurants au PRAS, tel que fixé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 ; le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ; que le bien se situe en outre dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Porte de Ninove ;

ENQUETE PUBLIQUE

du 25/08/2026 au 08/09/2026 – 1 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

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 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme **introduite par LILI S.R.L.** représentée par **Monsieur Ilir HALITI** pour la rehausse de 2 niveaux (R+2+T > R+4) pour la création d'un duplex et la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (67m²) au n°41 chaussée de Ninove & au n°2 rue de l'Indépendance : la régularisation du changement

de destination de l'immeuble en 3 logements + garage au rez-de-chaussée, la fermeture de la cour au R+0 et R+1, la fermeture partielle de la cour au R+3, l'ajout de lucarnes et la modification de la façade avant, **Chaussée de Ninove 41, Rue de l'Indépendance 2;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 25/08/2026 au 08/09/2026 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :**

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, aux :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne Titre II du RRU : Art 3 (superficie minimale), art 10 (éclairage naturel), 16 (local d'entretien) et art 17 (local pour vélos et voitures d'enfants)

Considérant qu'un seul courrier introduit dans le cadre de l'enquête publique fait état d'un avis favorable, l'auteur estimant que le projet présente « un très bel aspect » ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 09/07/2026;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'espaces structurants au PRAS, tel que fixé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 ; que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ; que le bien se situe en outre dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Porte de Ninove ;

Vu le permis d'urbanisme PU-6415 délivré le 24/04/1903 pour la modification de la façade ;

Vu le permis d'urbanisme PU-8609 délivré en 18/06/1908 pour la démolition ainsi que la reconstruction d'une maison et d'un dépôt ;

Vu le permis d'urbanisme PU-20747 délivré le 29/10/1937 pour la construction d'une annexe ;

Situation Existante de droit

Considérant que la demande porte sur un ensemble bâti existant composé de deux parties distinctes, à savoir une maison de commerce située à l'angle de la chaussée de Ninove 41 et un bâtiment à caractère industriel situé rue de l'Indépendance 2 ;

Considérant que la maison de commerce présente un gabarit légal de rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles (R+2+T) et comprend un espace commercial au rez-de-chaussée, deux logements aux étages ainsi qu'un grenier actuellement inhabitable ;

Considérant que le bâtiment à caractère industriel présente un gabarit de rez-de-chaussée + 3 niveaux + combles (R+3+T) et est légalement affecté à une activité de production ;

Considérant que la qualité des plans transmis relatifs à la situation de droit est insuffisante, que les informations qui y figurent ne sont pas toujours exactes et manquent de précision, notamment en ce qui concerne les cotations, les matériaux et les détails techniques, et que certains plans ne sont pas établis à l'échelle, ce qui entrave considérablement l'analyse précise de la situation existante et du projet ;

Situation Projetée

Considérant que la demande porte à la fois sur la régularisation d'aménagements extérieurs et intérieurs déjà réalisés sans permis d'urbanisme préalable, et sur un projet de transformation et d'agrandissement futur ;

Considérant que ce projet prévoit la modification des affectations et destinations d'une partie des bâtiments, le rassemblement des deux immeubles en un seul ensemble fonctionnel — avec une entrée dédiée au restaurant au n° 41 Chaussée de Ninove et une entrée distincte pour les logements au n° 2 rue de l'Indépendance — ainsi que de nouveaux travaux non encore réalisés, notamment l'extension du bâtiment d'angle par une rehausse visant à créer un appartement en duplex ;

Gabarit et intégration urbaine

Considérant que la rehausse projetée du bâtiment d'angle de deux niveaux supplémentaires, faisant passer celui-ci d'un gabarit R+2+T à un gabarit R+4 à toiture plate, déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que cette rehausse dépasse largement le gabarit des bâtiments de référence voisins, principalement constitués de bâtiments de gabarit R+2 sous toitures inclinées ; que la création d'un volume à toiture plate rompt avec le gabarit et la typologie traditionnelle des constructions environnantes ;

Considérant que l'argument du demandeur, justifiant la surélévation par la création d'un logement duplex de qualité et par la présence de bâtiments d'angle présentant des gabarits similaires dans le quartier élargi, ne peut être retenu ; que le projet ne s'inscrit pas de manière harmonieuse dans le tissu bâti immédiat, ne respecte pas la typologie du bâtiment existant et ne crée aucune transition cohérente avec les constructions voisines ;

Considérant que la rehausse projetée constitue dès lors une atteinte importante à la composition architecturale du bâtiment ainsi qu'au paysage urbain environnant ;

Considérant que le volume actuellement présent sur la toiture inclinée, qui n'a jamais été autorisé, ne s'intègre pas à l'architecture d'origine et ne peut être régularisé en l'état ;

Considérant que l'ajout d'une lucarne sur le bâtiment industriel d'origine présente des proportions inadaptées au bâtiment existant et ne permet pas une intégration architecturale satisfaisante ;

Considérant que la fermeture des cours intérieures aux niveaux R, +1 et partiellement +3 accroît l'emprise au sol et augmente la densité du site, le rapport plancher/sol passant de 4,21 à 4,49, tout en entraînant une imperméabilisation totale du sol ; que cette densification, bien que son impact direct sur le voisinage soit limité, porte atteinte aux qualités intrinsèques de l'immeuble, notamment en raison de la création de logements mono-orientés et de la réduction importante de l'apport de lumière naturelle ;

Affectations

Considérant que la suppression totale de l'activité productive existante, représentant environ 256m², au profit d'une affectation essentiellement résidentielle contribue à l'érosion de la mixité fonctionnelle du site ; que cette évolution apparaît contraire aux objectifs poursuivis par le PRAS dans les zones mixtes, dans lesquelles le maintien et le développement d'activités productives doivent être encouragés ;

Considérant que le projet prévoit la création, au premier étage, d'un logement touristique ou d'un hébergement hôtelier d'environ 58 m² ; que, bien que cette fonction soit autorisée en zone mixte au PRAS, son implantation au sein d'un immeuble principalement résidentiel, sans accès séparé, est

susceptible de générer des nuisances pour la tranquillité des habitants permanents et n'est dès lors pas souhaitable dans le contexte particulier du bien ;

Considérant que le projet prévoit également la transformation du commerce existant au rez-de-chaussée en établissement de restauration ; que le commerce dispose d'une superficie de 83m² au rez-de-chaussée avec un sous-sol de 95m² ; que l'aménagement intérieur du restaurant n'est pas suffisamment détaillé dans les plans transmis, ne permettant pas d'apprécier correctement son fonctionnement, sa capacité d'accueil et le nombre de couverts envisagé ; que la cuisine et les sanitaires du restaurant sont aménagés au sous-sol, avec une hauteur sous plafond (indiquer sur le plan) comprise entre 1,80 m et 1,83 m, ce qui apparaît insuffisant au regard des exigences applicables et ne permet pas de garantir des conditions de travail et d'accueil satisfaisantes ;

Considérant qu'aucune information technique suffisamment précise n'est fournie concernant les installations d'extraction et de ventilation, ni concernant la gestion et le stockage des déchets;

Considérant que, si une activité Horeca peut contribuer à l'animation et au contrôle social du quartier, le dossier ne prévoit pas de mesures suffisantes permettant de prévenir les éventuelles nuisances acoustiques et olfactives à l'égard des logements situés dans l'immeuble ainsi que des propriétés voisines ;

Qualité des logements et parties communes

Considérant que la superficie habitable totale augmente de 314m² à 554m² et que le nombre de logements passe de 2 à 5, comprenant un studio, 3 appartements de deux chambres et un duplex de quatre chambres ;

Considérant que, malgré l'augmentation significative de la superficie habitable et la création d'un logement familial de grande taille, les conditions d'habitabilité globales demeurent insuffisantes ;

Considérant notamment que le logement situé au deuxième étage du bâtiment de droite est qualifié de « studio » alors qu'il présente, dans les faits, les caractéristiques fonctionnelles d'un appartement à une chambre ; que cette chambre présente une superficie de seulement 11,8m², inférieure à la superficie minimale requise de 14m² en application de l'article 3 du Titre II du RRU, et ne dispose pas de la surface d'éclairage naturel requise au regard de l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant qu'aucun espace de rangement ou aucune cave n'est attribué aux logements, le sous-sol étant exclusivement affecté au restaurant, ce qui constitue une dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU ;

Considérant qu'à l'exception du nouveau duplex, aucun des logements projetés ne dispose d'un espace extérieur privatif, ce qui est à déplorer au regard de la qualité et du confort attendus pour les logements projetés ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée du n° 2, rue de l'Indépendance, la délimitation entre le garage et le local vélos n'est pas clairement définie, ne permettant pas de vérifier avec précision le nombre d'emplacements pour vélos effectivement prévus ni de s'assurer de leur bon fonctionnement ; que la présence d'un WC dans l'espace garage crée une confusion dans l'organisation des usages du bâtiment;

Considérant que l'architecte indique, lors de l'audience, que l'espace garage n'est pas destiné à accueillir un véhicule, mais à être aménagé en local pour vélos et en espace destiné aux rangements ;

Considérant enfin que le projet ne prévoit pas d'emplacement de stationnement pour un ensemble comprenant cinq logements ;

Considérant qu'aucun espace spécifique n'est prévu pour le rangement de poussettes, en dérogation à l'article 17 du Titre II du RRU, ni pour le matériel de nettoyage et d'entretien, en dérogation à l'article 16 du Titre II du RRU ;

Considérant que l'immeuble ne comporte pas d'ascenseur ; que, bien que celui-ci ne soit pas strictement obligatoire au regard de la configuration projetée des derniers niveaux, son absence nuit à l'accessibilité globale de l'ensemble immobilier ;

Aspect architectural et patrimonial

Considérant que l'ensemble bâti présente une valeur patrimoniale particulière et est inscrit à l'inventaire régional du patrimoine immobilier ; que la maison d'angle située chaussée de Ninove présente un caractère bourgeois et éclectique, tandis que le bâtiment situé rue de l'Indépendance conserve les caractéristiques d'une typologie industrielle liée à son ancienne fonction d'atelier ;

Considérant que les façades ont déjà fait l'objet de plusieurs altérations récentes regrettables, notamment le remplacement des châssis d'origine par des modèles simplifiés, l'installation d'une balustrade en verre et la pose d'une porte de garage en PVC, ayant contribué à affaiblir la cohérence architecturale d'origine de l'ensemble ;

Considérant que les interventions projetées accentuent ces altérations ;

Considérant notamment que l'extension projetée sur deux niveaux, surmontée d'une toiture plate, est prévue avec un enduit de teinte beige et des châssis en PVC, qui s'intègrent insuffisamment à la typologie et aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant ;

Considérant que les proportions des baies de l'extension, ainsi que le choix d'une toiture plate, rompent avec le rythme, la composition et les proportions des façades existantes, ainsi qu'avec les toitures inclinées caractéristiques du bâti environnant ;

Considérant que la rehausse importante de la partie d'angle dénature l'échelle globale de l'édifice et porte une atteinte importante à sa valeur patrimoniale et esthétique, au regard notamment de son inscription à l'inventaire et de la prescription particulière 21 du PRAS relative aux modifications visibles depuis les espaces publics ;

Considérant que, de manière générale, les interventions projetées ne permettent pas de préserver les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment existant et compromettent davantage sa cohérence avec le tissu bâti environnant ;

Considérant que, pour l'ensemble des motifs susmentionnés, le projet ne répond pas aux exigences d'un bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME**

DELEGUES	SIGNATURES
URBAN BRUSSELS	
MONUMENTS ET SITES	
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	
ADMINISTRATION COMMUNALE	

