

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39307

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

17. Dossier PU-39307 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Yuzdzhah Ahmed

LIEU

RUE VERHEYDEN 21

OBJET

la création d'un étage en recul et la régularisation d'une annexe au rez-de-chaussée, la division de 2 à 3 logements, la démolition/reconstruction d'un volume en intérieur d'îlot, la transformation d'un bâtiment de fond pour la création d'un garage et d'un atelier (20m²) , la création d'un emplacement de parking en intérieur d'îlot

ZONE AU PRAS

zones de forte mixité

ENQUETE PUBLIQUE

du 25/08/2026 au 08/09/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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 Monsieur Yuzdzhah Ahmed pour la création d'un étage en recul et la régularisation d'une annexe au rez-de-chaussée, la division de 2 à 3 logements, la démolition/reconstruction d'un volume en intérieur d'îlot, la transformation d'un bâtiment de fond pour la création d'un garage et d'un atelier (20m²) , la création d'un emplacement de parking en intérieur d'îlot, **Rue Verheyden 21** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 25/08/2026 au 08/09/2026** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.3 (surfaces), art.10 (éclairage naturel) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 02/08/2026 ;

Vu les renseignements urbanistiques du 1/09/2025 ;

Vu le permis PU-17009, du 25/04/1930, pour la construction d'une maison avec dépendance ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale reprend un immeuble à rue R+2 de 2 logements ainsi qu'un bâtiment de fond affecté en garage et un bâtiment central repris comme entrepôt ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse du bâtiment avant par un étage en recul ; que cet étage en recul dépasse de 9 mètres le voisin de gauche sans dépasser le profil du voisin de droite ; que cela ne correspond pas à un raccord harmonieux au sens du RRU ; que le projet déroge aux articles 5 & 6 du Titre I du RRU ;

Considérant toutefois que cette rue est constituée de gabarits à rue de hauteurs très variables ; que le raccord au gabarit du voisin de droite via un étage en recul est donc toutefois envisageable à cet endroit ;

Considérant qu'en terme de façade, la proposition de symétrie des baies n'est pas gênante pour un étage en recul ; que la matérialité choisie renvoie à l'aspect industriel de la rue ; que la rehausse du bâtiment par un étage en recul est donc acceptable ;

Considérant, dans ce contexte de densification du bâtiment avant, que le projet propose le maintien d'un volume de fond en intérieur d'îlot ; que ce volume a pour profondeur 4,50m en situation légale et fait en réalité 4,90m, ce qui est plus impactant pour l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet préserve aussi une partie d'un volume existant au milieu de la zone de cour et jardin ;

Considérant que le projet prévoit également la démolition d'une annexe infractionnelle pour la construction d'une annexe avec terrasse au 1^{er} étage accolée au bâtiment avant ;

Considérant que la densification globale du site est dès lors jugée trop importante et qu'ainsi, le projet ne répond pas assez à la prescription 0.6 du PRAS visant l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ; Considérant que la zone de cour et jardin proposée n'est pas suffisamment qualitative pour les logements de l'immeuble avant, vu le manque de dégagement au rez-de-chaussée ;

Considérant, en outre, que le projet ne propose pas assez de surfaces perméables en zone de cour et jardin ; qu'il déroge à l'article 13 du Titre I du RRU ; que la proposition de pavés drainants n'est, par ailleurs, pas suffisamment satisfaisante par rapport à cet article et/ou par rapport à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que le projet propose un emplacement de parking voiture non-couvert en intérieur d'îlot ; que ceci représente un nouveau potentiel de nuisances et ne contribue pas à la végétalisation de la zone de cour et jardin ;

Considérant que le projet prévoit un atelier avec garage dans le volume en fond de parcelle et un local vélos dans le volume au milieu de la parcelle ; que rajouter une activité sur cette parcelle bien que située en zone de forte mixité ne semble pas adéquat pour le confort des logements à l'avant ;

Considérant dès lors, au vu de la densité bâtie est trop importante sur site, que le local vélos devrait en priorité être localisé dans le local de fond à la place de l'atelier ; que l'emplacement de parking devrait également servir, en priorité, à la copropriété ; que ceci implique la suppression du local vélos central du projet et permet l'amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'îlot ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer le local vélos central et l'affectation atelier en fond de parcelle du projet et de localiser le local vélos à la place de l'atelier tout en proposant une amélioration plus conséquente du caractère végétal de la zone de cour et jardin ;

Considérant en outre que, par rapport au bâtiment avant, la proposition de terrasse au 1^{er} étage peut impacter le voisin de droite, ce qui n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de réduire au maximum la partie accessible de cette terrasse et d'augmenter la zone plantée au maximum sur la droite afin de ne pas impacter ce voisin ;

Considérant que le projet propose l'augmentation du nombre de logement dans le bâtiment avant en parallèle avec la proposition de rehaussement ;

Considérant que l'aménagement légal, selon les renseignements urbanistiques, comprend un duplex au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et un logement au 2^e étage ; qu'il n'y a cependant pas d'escalier de connexion existant pour le duplex ;

Considérant que le permis d'origine, le PU-17009, prévoyait 1 WC privatif à chaque niveau, ce qui laisse présager une conception d'origine en 3 logements ;

Considérant que le projet prévoit : un logement 1 chambre au rez-de-chaussée, un logement 1 chambre au 1^{er} étage et un duplex 3 chambres aux 2 derniers niveaux ;

Considérant que le séjour et la chambre du logement du rez-de-chaussée, respectivement de 17.8m² et 13.2m² dérogent à l'article 3 du Titre II (il faut 20m² pour un séjour et 14m² pour la 1^{er} chambre) ;

Considérant que la taille du séjour est compensée par la plus grande taille de la cuisine ouverte sur le séjour (9,5m² au lieu de 8m²) ; que la dérogation pour la chambre est faible (0,8m²) et que l'espace chambre de format presque carré permet un aménagement tout à fait fonctionnel ; que l'aménagement proposé du logement du rez-de-chaussée est donc envisageable tel que proposé ;

Considérant que le séjour de ce logement déroge aussi quelque peu à l'article 10 du Titre II du RRU ; qu'aucune amélioration n'est possible sans modifier la façade avant, ce qui ne serait pas souhaitable ; que cette dérogation peut donc s'envisager ;

Considérant que le séjour du logement du 1^{er} étage déroge de 1,5m² au Titre II du RRU, art 3 ; que la cuisine de ce logement fait 10,5m² ; qu'elle dépasse le minima exigé de 1,5m² ; que ceci est une compensation suffisante ; que les 2 espaces peuvent d'ailleurs être réunis pour offrir un séjour dans les minimas exigés ;

Considérant que le séjour et la chambre de ce logement dérogent à l'article 10 du Titre II du RRU ; qu'il est possible d'augmenter la baie en façade arrière ;

Considérant que le 3^e logement déroge aussi à l'article 10 du Titre II du RRU pour ses chambres ; qu'il est aussi possible d'augmenter la baie de la chambre arrière ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir des baies plus grandes au 1^{er} étage et au 2^e étage pour les chambres arrière ;

Considérant que le séjour de 30,7m² est un peu petit pour un logement 3 chambres ; que ce logement dispose toutefois d'un espace buanderie de 5m², ce qui permet de compenser quelque peu ce déficit en surfaces ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/08/2026v lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer le local vélos central et l'affectation atelier en fond de parcelle du projet et le localiser à la place de l'atelier tout en proposant une amélioration plus conséquente du caractère végétal de la zone de cour et jardin (l'emplacements de parking peut être conservé en fond de parcelle (celui qui s'inscrit dans la continuité du passage carrossable et qui est représenté en plan), l'emplacement de parking non-couvert doit quant à lui être supprimer
- réduire au maximum la partie accessible de la terrasse du premier étage du bâtiment avant en augmentant la zone plantée au maximum sur la droite
- prévoir des baies plus grandes au 1^{er} étage et au 2^e étage pour les chambres arrière

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 5 – hauteur de la façade

Titre I, art. 6 – hauteur

Titre II, art. 3 – surfaces

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

Nicolas
Pauwels
(Signature)

Signé numériquement par Nicolas
Pauwels (Signature)
DN: C=BE, SN=Pauwels, G=Nicolas
Georges,
SERIALNUMBER=76072330964,
CN=Nicolas Pauwels (Signature)
Reason: Je suis l'auteur du document
Emplacement: l'emplacement de votre
signature ici
Foxit PhantomPDF Version: 9.7.1

Schwind
d Nico

Digitally signed by Schwind Nico
DN: CN=Schwind Nico, E=
nschwind@urban.brussels
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.09.21 11:13:04+02'00'
Foxit PDF Reader Version:
2026.2.0

Colette Fort
(Signature)

Digitally signed by
Colette Fort (Signature)
Date: 2026.09.18
10:18:09 +02'00'

