

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39236

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/06/2026

6. Dossier PU-39236 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Kujtim ISLIJAMAJ

LIEU

AVENUE EDOUARD BÉNÈS 176

OBJET

la régularisation du changement de destination d'un bureau (37m2) en 2 emplacements de parking (boxes), de l'imperméabilisation de la zone de recul

ZONE AU PRAS

- zone d'habitation à prédominance résidentielle

ENQUETE PUBLIQUE

du 02/06/2026 au 16/06/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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 Kujtim ISLIJAMAJ pour la régularisation du changement de destination d'un bureau (37m2) en 2 emplacements de parking (boxes), de l'imperméabilisation de la zone de recul, **Edouard Bénès 176** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/06/2026 au 16/06/2026** pour le motif suivant :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande ne modifient pas le compartimentage, les communs ou les chemins d'évacuation ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis PU-27895, délivré le 1/04/1960, pour la construction d'un immeuble R+4 ; où figure une zone de recul végétalisée ;

Vu le permis PU-31713, délivré le 12/08/1988, pour transformation en façade de 2 garages vers bureaux ; où figure une zone de recul végétalisée ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le projet de régularisation tend à générer une façade plus aveugle ; que toutefois, la situation à régulariser était prévue ainsi dans le permis PU-27895 ; que le projet revient donc à la situation d'origine ; que ceci peut dès lors être accepté ;

Considérant également que les portes de garage à régulariser sont en PVC blanc, ce qui est regrettable mais acceptable hors ZICHEE ;

Considérant par contre que la zone de recul n'est pas végétalisée comme en situation légale (PU-27895, PU-31713) ; que l'imperméabilisation de celle-ci n'a jamais été accordée en 1960 comme en 1988 ; que cette zone de recul est même 100% imperméable ; que ceci déroge à l'article 11 du Titre I du RRU ; que les plans de situation projetée reprennent uniquement des passages de roue vers les garages ; que cette situation est bien à retrouver pour tous les accès aux garages ; qu'il y a dès lors lieu de revenir en situation de fait à la situation légale et celle conforme aux plans remis ; que ceci est nécessaire dans une politique d'amélioration des zone de recul et pour l'aspect végétalisé et qualitatif de nos rues ;

Considérant également que la zone de recul ne peut servir de parking ; qu'il y a dès lors lieu d'arrêter le stationnement sur celle-ci comme on peut le voir en photos ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au bon aménagement des lieux ;

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 unique

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Revenir à une zone de recul végétalisée et conforme à toutes les situations délivrées et conformément aux plans remis
- Ne pas/plus utiliser la zone de recul comme parking

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le projet de régularisation tend à générer une façade plus aveugle ; que toutefois, la situation à régulariser était prévue ainsi dans le permis PU-27895 ; que le projet revient donc à la situation d'origine ; que ceci peut dès lors être accepté ;

Considérant également que les portes de garage à régulariser sont en PVC blanc, ce qui est regrettable mais acceptable hors ZICHEE ;

Considérant par contre que la zone de recul n'est pas végétalisée comme en situation légale (PU-27895, PU-31713) ; que l'imperméabilisation de celle-ci n'a jamais été accordée en 1960 comme en 1988 ; que cette zone de recul est même 100% imperméable ; que ceci déroge à l'article 11 du Titre I du RRU ; que les plans de situation projetée reprennent uniquement des passages de roue vers les garages ; que cette situation est bien à retrouver pour tous les accès aux garages ; qu'il y a dès lors lieu de revenir en situation de fait à la situation légale et celle conforme aux plans remis ; que ceci est nécessaire dans une politique d'amélioration des zones de recul et pour l'aspect végétalisé et qualitatif de nos rues ;

Considérant également que la zone de recul ne peut servir de parking ; qu'il y a dès lors lieu d'arrêter le stationnement sur celle-ci comme on peut le voir en photos ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au bon aménagement des lieux ;

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 unique

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Revenir à une zone de recul végétalisée et conforme à toutes les situations délivrées et conformément aux plans remis
- Ne pas/plus utiliser la zone de recul comme parking

DELEGUES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES


Nico Deswaef
Digitally signed by Nico Deswaef
DN: CN=Nico Deswaef, E=ndeswaef@urban.brussels
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.07.03 14:54:31+02'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.0




