

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Permis d'urbanisme pour la régularisation de la transformation d'un immeuble situé rue de l'Arbre Bénit 131 à 1000 Bruxelles.

Note explicative (motivation des principales options du projet et des éventuelles dérogations)

La parcelle sur laquelle est située le bien est située sur 2 communes différentes : Bruxelles et Ixelles. La demande de permis de régularisation est introduite simultanément dans les 2 communes sur la plateforme mypermit.

Demande de permis pour la régularisation de la transformation d'un immeuble de rapport comprenant 3 unités.

Les archives ne disposent pas des plans du permis d'origine de la construction.

Un permis a été octroyé en 1931 pour une extension arrière au niveau du rez-de-chaussée et une extension au niveau de l'entresol.

Ces extensions étaient destinées à accueillir un atelier dans le prolongement du magasin au rez-de-chaussée et un wc à l'entresol au-dessus du wc existant au rez-de-chaussée.

Un permis a été octroyé en 1932 pour une extension arrière au niveau du premier étage. Cette extension était destinée à accueillir un débarras et une salle de bain. Le wc étant situé à l'entresol octroyé dans le permis de 1931.

A cette époque le rez-de-chaussée était un commerce avec un atelier et les étages supérieurs étaient destinés au logement.

Le dernier permis octroyé pour ce bâtiment date donc de 1932.

Les permis disponibles ne présentent pas les étages supérieurs de l'immeuble ni la façade avant.

La fiche habitation du bâtiment démontre que le bâtiment à abriter une quantité importante de chefs de ménage depuis les années 70.

Entre 1977 et 1996, il y a eu au moins 3 chefs de ménage simultanés dans l'immeuble.

A certaines époque, il y a jusqu'à 5 chefs de ménage simultanés.

Lorsque a acheté l'immeuble en 2002, l'immeuble était divisé en trois entités disposant chacune d'un compteur de gaz (voir historique de Sibelgaz).

Par son courrier daté du 4 décembre 2002, elle annonce qu'elle met fin aux baux se terminant le 1 mars 2003.

L'immeuble a donc été divisé avant en 3 logements avant 1996.

Actuellement, l'immeuble comprend toujours 3 logements :

1 logement de type studio au rez et sous-sol

1 logement de type studio au premier étage

1 logement duplex 1 chambre au deuxième et troisième étage.

Les 3 appartements sont très lumineux et bien aménagés. Les portes d'entrées sont résistantes au feu 30minutes.

Dérogation d'éclairage au niveau du séjour du premier étage, les 2 pièces formant le séjour totalisent une surface de 29,17m² pour une surface nette éclairante de 5,28m². Le déficit d'éclairage est minime il est de 0,55m² soit 9% d'autant que le séjour présente une belle hauteur sous plafond de 3,89m. Ce déficit n'enlève rien à l'habitabilité du logement et résulte des dimensions originales des baies en façade avant.

La demande de permis vise à mettre en conformité les différences entre les informations disponibles dans le dernier permis octroyé en 1932 et la situation relevée en 2025.

La façade avant n'a pas subi de modification. Les principales modifications par rapport au permis de 1932 concernent la façade arrière et les dimensions des fenêtres extérieures qui n'ont pas été construites comme sur les plans d'origine.

Une terrasse a également été aménagée au niveau du 2^{ème} étage sur la toiture plate du premier étage.

Afin de limiter les vues, des bacs avec des plantes persistantes ont été placés sur le muret.

Toutes ces interventions sont situées à l'arrière du bâtiment et ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les travaux ont été réalisés en 2003 et ne nécessitent pas de formulaire de proposition PEB sauf pour les châssis du rez-de-chaussée qui ont été remplacés en 2021.

Les aménagements réalisés ont permis d'apporter le confort moderne dans ce bel immeuble de rapport construit en 1900.

La propriétaire actuelle souhaite mettre en conformité toutes ces modifications.

LISTE DES HABITANTS PAR ADRESSE

Situation en date du 29/09/2025

Commune : 1000 Bruxelles

Immeuble : (6008) Rue de l'Arbre Bénit, 131

| | Nom | NN | Arrivée | Départ | Reg | |
|-----|-----|----|--------------|--------------|------|-------|
| (C) | | | E 17/11/1970 | D 18/01/1996 | | |
| (C) | | | E 01/01/1962 | D 21/10/2001 | | |
| (C) | | | M 31/07/1991 | C 18/04/1994 | R.P. | |
| (C) | | | M 07/12/1993 | C 10/12/1996 | | |
| (C) | | | E 13/12/1993 | C 15/02/2003 | R.P. | |
| | | | E 00/00/1970 | C 10/12/1970 | | |
| (C) | | | E 21/10/1977 | C 27/05/2003 | | |
| | | | E 09/09/1986 | C 09/11/1987 | R.P. | |
| (C) | | | E 07/10/1985 | C 09/11/1987 | | |
| (C) | | | M 11/05/1988 | M 16/11/1988 | R.P. | |
| (C) | | | E 15/04/1991 | C 28/07/1993 | R.P. | |
| | | | E 19/02/1991 | C 11/07/1991 | R.E. | TI019 |
| (C) | | | E 12/02/1991 | C 11/07/1991 | R.E. | TI019 |
| | | | E 12/02/1991 | A 22/03/1991 | R.E. | |
| (C) | | | E 24/04/2008 | O 11/03/2010 | R.E. | |
| (C) | | | E 11/04/2019 | C 05/12/2024 | | |
| | | | E 11/04/2019 | C 02/12/2024 | R.P. | |
| | | | E 30/06/2003 | C 03/03/2014 | R.P. | |
| (C) | | | E 17/04/2003 | C 03/03/2014 | | |
| (C) | | | E 12/11/1984 | M 14/05/1985 | | |
| (C) | | | E 24/07/1997 | C 12/03/1998 | R.P. | |

| | | | | | | |
|-----|--|--|--------------|--------------|------|-------|
| (C) | | | E 02/06/1994 | M 04/10/1995 | | |
| (C) | | | E 20/11/1991 | C 14/10/1993 | | TI019 |
| (C) | | | M 30/10/1995 | C 23/01/2002 | | |
| (C) | | | E 28/06/1994 | E 14/07/1997 | R.P. | TI019 |
| (C) | | | E 20/11/1990 | C 11/04/1991 | | |
| (C) | | | E 20/09/2004 | C 17/07/2007 | | |
| | | | E 20/09/2004 | C 17/07/2007 | | |
| | | | E 20/09/2004 | C 17/07/2007 | R.P. | |
| | | | E 20/09/2004 | C 17/07/2007 | | |
| (C) | | | E 01/10/1990 | C 09/03/1992 | | |
| | | | E 14/05/2007 | A 22/05/2007 | R.E. | |
| | | | E 09/10/2007 | M 19/12/2007 | R.P. | TI019 |
| (C) | | | E 14/05/2007 | M 19/12/2007 | R.P. | TI019 |
| (C) | | | E 17/01/2011 | O 18/07/2013 | R.E. | |
| | | | E 21/11/2014 | C 10/03/2016 | R.P. | |
| (C) | | | E 09/05/2014 | C 10/03/2016 | R.E. | |
| (C) | | | E 26/02/2016 | E 15/09/2017 | R.E. | TI019 |
| (C) | | | E 18/12/2008 | E 04/03/2009 | R.E. | |
| (C) | | | E 10/08/2004 | E 20/11/2007 | R.E. | |
| (C) | | | E 06/07/2010 | C 06/08/2012 | R.E. | |
| (C) | | | E 19/09/2014 | C 17/09/2015 | R.P. | |
| (C) | | | E 21/03/2006 | M 29/05/2006 | R.P. | |
| (C) | | | E 01/02/2010 | O 23/04/2015 | R.E. | |
| | | | E 22/09/2022 | C 01/08/2025 | R.E. | |
| (C) | | | M 16/09/2022 | C 01/08/2025 | R.E. | |
| (C) | | | E 19/10/2012 | C 19/09/2013 | R.P. | |
| (C) | | | E 22/10/2016 | E 04/07/2017 | R.E. | TI019 |

| | | | | | | |
|-----|--|--|--------------|--------------|------|--|
| (C) | | | E 12/11/2015 | O 09/12/2021 | R.E. | |
| (C) | | | M 03/04/2015 | O 13/10/2016 | R.E. | |
| (C) | | | M 31/01/2021 | E 24/02/2022 | R.E. | |
| (C) | | | M 14/07/2023 | E 31/07/2025 | R.E. | |
| | | | E 13/07/2015 | C 12/11/2015 | R.E. | |
| (C) | | | M 05/12/2014 | C 07/10/2016 | | |

Immeuble : (6008) Rue de l'Arbre Bénit, 131 0002

| | Nom | NN | Arrivée | Départ | Reg | |
|-----|-----|----|--------------|--------------|------|-------|
| (C) | | | E 14/09/1979 | C 26/03/1980 | R.P. | T1019 |
| | | | E 11/10/1977 | C 20/12/1978 | | |
| (C) | | | E 12/11/1980 | O 29/07/1982 | R.E. | |
| (C) | | | E 30/07/1976 | C 25/10/1977 | | |

Immeuble : (6008) Rue de l'Arbre Bénit, 131 0003

| | Nom | NN | Arrivée | Départ | Reg | |
|-----|-----|----|--------------|--------------|------|--|
| (C) | | | E 26/06/1980 | C 16/02/1983 | | |
| (C) | | | E 04/01/1979 | C 03/10/1979 | R.P. | |
| (C) | | | E 09/08/1973 | C 04/12/1973 | | |
| (C) | | | E 02/03/1983 | C 30/06/1987 | | |

Immeuble : (6008) Rue de l'Arbre Bénit, 131 0004

| | Nom | NN | Arrivée | Départ | Reg | |
|-----|-----|----|--------------|--------------|------|--|
| (C) | | | E 31/10/1979 | C 13/03/1980 | R.P. | |
| | | | E 31/10/1979 | A 14/12/1979 | | |
| (C) | | | E 01/03/1973 | C 03/12/1973 | | |

Immeuble : (6008) Rue de l'Arbre Bénit, 131 002G

| | Nom | NN | Arrivée | Départ | Reg | |
|-----|-----|----|--------------|--------------|------|--|
| (C) | | | E 28/04/1982 | C 11/04/1983 | | |
| (C) | | | E 02/11/1982 | O 08/02/1985 | R.E. | |

Immeuble : (6008) Rue de l'Arbre Bénit, 131 RDC

| | | | | | | |
|-----|------------|-----------|----------------|---------------|------------|--|
| | Nom | NN | Arrivée | Départ | Reg | |
| (C) | | | E 27/10/2012 | C 28/03/2013 | R.E. | |

Immeuble : (6008) Rue de l'Arbre Bénit, 131 b002

| | | | | | | |
|-----|------------|-----------|----------------|---------------|------------|-------|
| | Nom | NN | Arrivée | Départ | Reg | |
| (C) | | | E 01/11/2013 | E 17/07/2014 | R.E. | TI019 |
| | | | E 01/11/2013 | E 17/07/2014 | R.E. | TI019 |

Immeuble : (6008) Rue de l'Arbre Bénit, 131 b131

| | | | | | | |
|-----|------------|-----------|----------------|---------------|------------|--|
| | Nom | NN | Arrivée | Départ | Reg | |
| (C) | | | E 23/02/2004 | E 16/04/2004 | R.P. | |

Bruxelles, le 04 décembre 2002

Concerne : Résiliation de votre contrat de bail au 131, rue de l'Arbre Bénit à 1050 Ixelles.

Madame, Monsieur,

Comme convenu lors de notre entretien du 4 décembre 2002 je vous informe officiellement par la présente que je n'entends pas renouveler votre contrat de location.

Votre contrat se termine donc au 01.03.2003 donc trois mois après la signature de l'acte comme nous avions convenu.

D'avance je vous remercie et vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments distingués.

La propriétaire

Le locataire

Bruxelles, le 04 décembre 2002

Concerne : Résiliation de votre contrat de bail au 131, rue de l'Arbre Bénit à 1050 Ixelles.

Madame, Monsieur,

Comme convenu lors de notre entretien du 4 décembre 2002 je vous informe officiellement par la présente que je n'entends pas renouveler votre contrat de location.

Votre contrat se termine donc au 01.03.2003 donc trois mois après la signature de l'acte comme nous avions convenu.

D'avance je vous remercie et vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments distingués.

La propriétaire

Le locataire

Accueil clientèle

E-mail : clients@sibelga.be

Tél. : 02 549 41 00

Boulevard Émile Jacqmain 96 – 1000 Bruxelles

Adresse postale :

PB 1340 – 1000 Bruxelles Brouckère

Rue de l'Arbre Bénit, 131

1050 BRUXELLES

Bruxelles, le 7 octobre 2025

Vos réf.

Nos réf.

Concerne : **Immeuble sis rue de l'Arbre Bénit , 131 à 1050 Bruxelles**

Madame,

Par la présente, nous accusons bonne réception de votre demande concernant l'immeuble repris en rubrique et pour lequel il nous est demandé de fournir un historique des compteurs installés sur place.

Nous pouvons vous apporter les précisions suivantes :

« Voir tableau ci-joint »

Veuillez agréer, Madame, nos sincères salutations.



Responsable Gestion Comptage Annuel

| <u>Etages actuels</u> | <u>Compteurs</u> | <u>Elec</u> | <u>Gaz</u> | <u>Statut actuel dans le système</u> | <u>Sur place depuis le</u> | <u>Remplace le compteur</u> | <u>Sur place depuis le</u> | <u>Remplace le compteur</u> |
|-----------------------|------------------|-------------|------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| COMMUN | 1100555189** | X | | En service | | | | |
| 00 | 30092545 | | X | En service | 05/05/2022 | 20730449** | | |
| 00 | 3100388966** | X | | En service | | | | |
| 01 | 30081917 | | X | En service | 05/05/2022 | 20718907** | | |
| 01 | 3100455849** | X | | En service | | | | |
| 02 | 41734867 | | X | En service | 02/05/2022 | 30085831** | | |
| 02 | 3100417549 | X | | En service | 02/05/2025 | 5980373** | | |

« Non attribué » = étage non connu dans notre base de données

* Les archives ne nous ont pas permis de retrouver la date de pose de ce compteur.

** Nous pouvons vous communiquer les informations suivantes :

- Le compteur d'électricité 1100555189 était déjà sur place en 2022.
- Le compteur de gaz 20730449 était déjà sur place en 2003.
- Le compteur d'électricité 3100388966 était déjà sur place en 2022.
- Le compteur de gaz 20718907 était déjà sur place en 2003.
- Le compteur d'électricité 3100455849 était déjà sur place en 2022.
- Le compteur de gaz 30085831 était déjà sur place en 2004.
- Le compteur d'électricité 5980373 était déjà sur place en 1972.

Nous avons également retrouvé d'autres compteurs, mais nous ne connaissons pas les étages auxquels ils étaient reliés :

- Le compteur de gaz 30074271 était déjà sur place en 2003.

Sachez cependant que les compteurs sont systématiquement remplacés tous les 20 à 30 ans.

Veillez noter que ces renseignements sont les seuls se trouvant en notre possession. Nous ne pouvons pas remonter au-delà des dates fournies dans ce document.