

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39199

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

6. Dossier PU-39199 - nb

DEMANDEUR

Monsieur Muhammad Munir

LIEU

RUE VAN MALDER 47A

OBJET

la régularisation du passage de 5 à 6 logements, du réaménagement intérieur et de la modification des façades sur rue d'un immeuble de rapport en R+2+T

ZONE AU PRAS

zones mixtes, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

ENQUETE PUBLIQUE

0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 Muhammad Munir pour la régularisation du passage de 5 à 6 logements, du réaménagement intérieur et de la modification des façades sur rue d'un immeuble de rapport en R+2+T, sis **rue Van Malder 47A** ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et plus précisément :

-l'art.3 du Titre II (surfaces minimales)

-l'art.10 du Titre II (2clairement naturel)

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

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

Vu le permis d'urbanisme PU-37040 délivré le 31/01/2019, portant sur « *la régularisation, suite au procès-verbal PV.U.934.17, du changement de destination du rez-de-chaussée commercial avec un logement accessoire au commerce et des combles en logement (5 unités au total), du changement d'utilisation d'un atelier en stationnement, de la fermeture d'une partie de la cour et des terrasses existantes et de la modification de la façade ainsi que la création de 2 lucarnes en façade à rue* » ;

Considérant que le bien est situé en zones mixtes et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien se présente en situation légale sous la forme d'un immeuble de rapport mitoyen en R+2+T ; que l'ensemble développe une superficie habitable d'environ 353 m² hors sous-sol ; que l'occupation légale du bien est fixée, depuis la délivrance du permis PU-37040, à 5 unités de logement, soit 4 logements à 1 chambre et 1 logement à 2 chambres ; que le bâtiment est implanté sur un terrain d'une superficie d'environ 91 m² ; que Monsieur Muhammad Munir est propriétaire du bien depuis le 29/06/2017 ;

Considérant que divers travaux et aménagements ont depuis lors été réalisés sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable ; que la présente demande vise dès lors à régulariser ces interventions, à savoir principalement le passage de 5 à 6 logements, le réaménagement intérieur de l'immeuble ainsi que la modification de la façade sur rue ;

Considérant que la première partie de la demande vise la régularisation de l'ajout d'un logement dans l'immeuble, soit la transformation du duplex à 2 chambres situé aux derniers niveaux – soit sur la partie avant du R+2 et dans l'ensemble des combles - en 2 logements à 1 chambre, à savoir 1 appartement sur la partie avant du R+2 et un logement 1 chambre entièrement sous combles ; que le niveau RDC et R+1 n'ont pas été modifiés et conservent respectivement 1 logement 1 chambre et 2 logements 1 chambre ; que une cave a été ajoutée au niveau du sous-sol ;

VOLUMETRIE

Considérant en premier lieu que la transformation du duplex de 2 chambres en 2 logements d'une chambre s'accompagne d'une modification du volume au niveau du R+2 ; que la terrasse couverte existante à cet étage, présente en situation légale, a été transformée en salle de bains pour le logement d'une chambre situé au R+2 ;

Considérant que cette intervention n'est pas, en soi, de nature à porter atteinte aux qualités de l'intérieur d'îlot puisque que la terrasse est intégrée dans le volume et que sa fermeture n'entraîne ni augmentation du gabarit du bâtiment ni diminution de l'éclairement des espaces environnants ; qu'il convient toutefois d'examiner la pertinence de la fermeture de cette terrasse au regard de l'ensemble du projet ;

PROGRAMME

Considérant en effet qu'en termes de programme que la Commission de concertation regrette la suppression du logement de taille moyenne de 2 chambres situé sur une partie du R+2 et au niveau des combles ; que la proposition d'un ensemble uniforme de six logements d'1 chambre entraîne un

manque de mixité typologique au sein de l'immeuble et ne s'inscrit pas dans la politique communale et régionale visant à préserver et à créer des logements de plus grande taille, notamment des logements de 3 chambres ou plus susceptibles d'accueillir des grandes familles avec enfants ;

AMENAGEMENT INTERIEUR

Considérant d'autre part que les logements aménagés entièrement sous combles sont généralement refusés car ils sont susceptibles de présenter des conditions insuffisantes en matière de luminosité, d'espace et de confort ; que dans le cas présent le logement projeté sous toiture ne répond pas aux normes d'habitabilité prescrites par le Titre II du Règlement régional d'urbanisme (RRU) : que la surface nette éclairante de la chambre est insuffisante, celle-ci étant de 1,92 m² au lieu des 3,56 m² requis ; que la superficie du séjour est également insuffisante avec 12,3 m² au lieu des 20 m² requis et que la superficie du séjour apparaît disproportionnée par rapport à la superficie de la chambre ; que cette configuration ne permet pas de garantir un aménagement qualitatif ;

Considérant en conséquence qu'au regard du manque de mixité typologique et de l'absence de qualité suffisante des logements projetés, la proposition visant à régulariser le passage de 5 à 6 logements ne peut être considérée comme acceptable ; que les dérogations sollicitées aux art. 3 et 10 du Titre II du RRU ne peuvent dès lors être accordées ; que dans ce contexte d'un maintien du logement 2 chambres, la suppression de la terrasse au niveau R+2 n'est plus nécessaire et n'est plus pertinente ;

FACADE

Considérant que la demande vise également la régularisation et la modification de la façade à rue ; que les impostes des châssis ont été subdivisées en 3 parties suivant le rythme des ouvrants ; que cette modification ne tient pas compte de la composition d'origine et n'est dès lors pas jugée acceptable ; Considérant que la demande prévoit également la régularisation et modification des menuiseries en bois existantes par des menuiseries en PVC de teinte imitation bois, y compris pour la porte d'entrée et la porte de garage ; que le PVC apparaît peu approprié car le bien est situé en ZICHEE et que dans cette zone les modifications apportées aux façades visibles depuis l'espace public doivent contribuer à préserver et à valoriser les qualités culturelles, historiques et esthétiques du cadre bâti ainsi qu'à promouvoir son embellissement ; que la proposition de régulariser les menuiseries en bois existantes par des menuiseries en PVC imitation bois n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant pour finir que les plans et/ou documents écrits fournis présentent plusieurs inexactitudes : que les dimensions des châssis des 2 lucarnes ne correspondent ni aux dimensions existantes ni à celles représentées en situation légale ; que la coupe A fait apparaître un garde-corps en façade avant, associé à une rehausse de la façade en briques, dont la présence et la configuration apparaissent peu cohérentes avec le dessin de la façade à rue projetée ainsi qu'avec les photographies de la situation existante ; que l'auvent en béton gris situé au-dessus de la porte d'entrée semble présenter sur les plans une épaisseur sensiblement supérieure à celle visible sur les photographies de la situation existante ; qu'il conviendrait de fournir des plans et informations suffisamment précis permettant d'appréhender l'ensemble des interventions à régulariser ou projetées en façade, notamment en ce qui concerne les dimensions et matériaux des châssis, les lucarnes, le garde-corps et l'auvent, et ce dans le respect des règlements en vigueur et dans le souci d'assurer une composition harmonieuse et respectueuse de la façade existante ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au 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** sur le projet.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

A stylized black ink signature, possibly reading 'W.D.H.', written over a horizontal line.

MONUMENTS ET SITES

A black ink signature, possibly reading 'M.', written over a horizontal line.

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

A blue ink signature, possibly reading 'S.H.', written over a horizontal line.

ADMINISTRATION COMMUNALE

A blue ink signature, possibly reading 'A. Dt', written over a horizontal line.