

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39217

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/04/2026

4. Dossier PU-39217 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Mounir El Idrissi El Bouâzaoui

LIEU

RUE DE COURTRAI 32

OBJET

la régularisation de la couverture de la cour et de la fermeture des terrasses, du changement de destination du rez-de-chaussée et des combles en surfaces de logements (2 vers 3 logements), de la modification de l'aménagement intérieur et de la modification de la façade avant suite au PV.U.792.14

ZONE AU PRAS

- zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

ENQUETE PUBLIQUE

du 26/03/2026 au 09/04/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de l'art.153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

- 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 Mounir El Idrissi El Bouâzaoui pour la régularisation de la couverture de la cour et de la fermeture des terrasses, du changement de destination du rez-de-chaussée et des combles en surfaces de logements (2 vers 3 logements), de la modification de l'aménagement intérieur et de la modification de la façade avant suite au PV.U.792.14, **Rue de Courtrai 32 ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/03/2026 au 09/04/2026** pour le motif suivant :

- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

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

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

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

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 24/03/2026 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.792.14) daté du 22/01/2014 portant sur la couverture de la cour et la fermeture des terrasses, percement de fenêtre en mitoyenneté ;

Vu le permis PU-21621, délivré en date du 6/09/1940, pour la construction de deux maisons de rapport avec rez-de-chaussée commercial

Vu les renseignements urbanistiques du 6/2/2023 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale comprend selon les renseignements urbanistiques du 6/2/2023 : un immeuble R+2+T avec commerce au rez-de-chaussée, 2 logements aux étages et un grenier non-habitable ;

Considérant que les plans légaux font mention au rez-de-chaussée d'une cour, d'un logement accessoire à un petit commerce et des balcons pour les logements aux étages ;

Considérant que le PV.U.792.14 mentionne à contrario que le rez-de-chaussée est légalement affecté en logement vu que le bien a toujours abrité 3 logements ;

Considérant que le plan de toiture ne correspond pas aux plans d'origine ; que la cour a été couverte et les terrasses fermées jusqu'en toiture par rapport à ce plan ; que ces modifications sont datées d'avant 1962 et dateraient des années 40 selon le PV ;

Considérant que la surface réelle de cette cour et de ces balcons n'apporterait pas une réelle plus-value au projet vu l'exiguïté de ces espaces ; que la commission de concertation ne se prononce pas en faveur de la réouverture de la cour et des balcons même s'il est regrettable que les logements n'aient pas d'extérieur ;

Considérant qu'on peut reconnaître le logement du rez-de-chaussée comme existant de droit bien qu'il soit regrettable qu'il soit mono-orienté sur la rue et sans extérieur ; que l'aménagement intérieur de ce logement déroge de 0.5m² à l'article 3 du Titre II du RRU pour sa cuisine de 7,5m² au lieu de 8m² ; que cette dérogation est minime et n'a pas d'impact sur la modulation minimale de la cuisine ;

Considérant, du point de vue de l'aménagement intérieur des étages, que le projet n'est pas des plus qualitatif : cuisines sans lumière et en dérogation à l'article 3 du Titre II au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage pour surface inférieure à 8m², sanitaires très étroits et imbriqués autour de la cuisine avec certains passages à 57cm de large mais que des modifications ne semblent pas possibles et diminuerait le séjour, ce qui ne serait pas pertinent ;

Considérant par rapport à l'extension du logement du R+2 sur les combles, que les locaux de vie en toiture restent peu généreux pour un 2 chambres : 28m² sous toiture ; que les vélux ne sont pas placés à hauteur de vue, ce qui est aussi regrettable ; qu'il y a dès lors lieu de déplacer les vélux à hauteur de vue ;

Considérant que l'absence de locaux communs est à relativiser avec la préexistence d'un 3^e logement depuis toujours ; que les articles 16 à 18 ne sont dès lors pas applicables ;

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 24/03/2026 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- adapter, si possible structurellement, les vélux de la toiture pour qu'ils soient à hauteur de vue

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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre II, art.3 – surfaces

est accordée pour les motifs repris ci-dessus ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

