

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39163

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/02/2026

### 5. Dossier PU-39163 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Madame Dyhia Elmaouhab</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE LOUIS CORHAY 13</b>
<u>OBJET</u>	La régularisation de la fermeture de la terrasse, d'annexes et du réaménagement intérieur au rez-de-chaussée
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone de forte mixité
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/02/2026 au 17/02/2026 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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 Madame Dyhia Elmaouhab pour La régularisation de la fermeture de la terrasse, d'annexes et du réaménagement intérieur au rez-de-chaussée, **Rue Louis Corhay 13** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/02/2026 au 17/02/2026** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

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

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 concernent le réaménagement d'un appartement sans modification du compartimentage ou des parties communes ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

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

Considérant que la situation légale est un immeuble de rapport de 3 logements R+2 ; qu'il y a un logement par niveau ;

Considérant qu'en situation existante le bien comprend 1 séjour à l'avant et une cuisine et une chambre à l'arrière ; que la cuisine et le séjour donnent sur une terrasse couverte ; que cette terrasse donne vers un jardin ;

Considérant que le projet vise à régulariser la fermeture de la terrasse ;

Considérant que la terrasse était profonde et couverte par l'immeuble en lui-même aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ; qu'elle n'est dès lors pas très qualitative pour un rez-de-chaussée ;

Considérant que ceci est sans impact pour les voisins ;

Considérant que le but du projet est aussi d'y installer une cuisine pour créer une 2<sup>e</sup> chambre à la place de l'ancienne cuisine ;

Considérant que le séjour projeté est en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU ; que l'apport en lumière via la terrasse fermée ne sera pas vraiment moindre avec la présence de la cuisine ; que l'espace cuisine-living est traversant en situation projetée ; que la régularisation de la fermeture de la terrasse comme l'aménagement intérieur de l'appartement sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de 2 annexes, type abri de jardin dans le jardin ; que l'abri de droite n'est pas problématique (moins de 9m<sup>2</sup>) et n'engendre aucun impact pour les voisins ; Considérant que le second abri de +/- 11m<sup>2</sup> repris comme remise sur les plans est plus problématique car il a pour double désavantage de priver la cuisine de lumière directe, ce qui impacte négativement le séjour mais aussi de déroger à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant l'aspect trop construit du jardin et pas assez planté de celui-ci alors que ceci est bénéfique pour la biodiversité en ville la lutte contre les îlots de chaleur ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer le 2<sup>e</sup> abri (remise) des plans et de végétaliser le jardin sur 50% minimum ;

Considérant que la régularisation du châssis en PVC n'est pas problématique à l'avant en dehors de la ZICHEE et au vu de la présence de châssis en PVC également aux étages (situation à régulariser) ;

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

d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

-supprimer le 2<sup>e</sup> abri (remise) des plans et de végétaliser le jardin sur 50% minimum

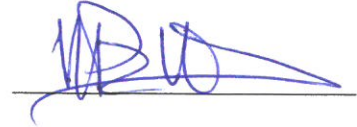
*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :  
Titre I, art. 4 – profondeur (abri de droite – 9m2)  
Titre II, art. 10 – éclairage naturel  
sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

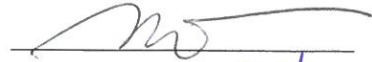
DELEGUES

SIGNATURES

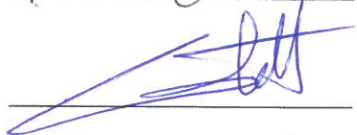
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

