

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38948

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/09/2025

8. Dossier PU-38948 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Augustin Chirescu

LIEU

RUE DU KORENBEEK 143A

OBJET

régulariser un commerce (piscine, hammam, fitness) de 270m2 en intérieur d'ilot, régulariser l'aménagement des abords en intérieur d'ilot dont l'abattage de 2 arbres et la non-exécution de toitures végétalisées ainsi que la rehausse de l'immeuble avant d'un étage avec terrasses et la modification de sa façade à rue

ZONE AU PRAS

- zone d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 26/08/2025 au 09/09/2025 – 1 courrier dont 2 demandes d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 représentée par Monsieur Augustin Chirescu pour régulariser un commerce (piscine, hammam, fitness) de 270m² en intérieur d'ilot, régulariser l'aménagement des abords en intérieur d'ilot dont l'abattage de 2 arbres et la non-exécution de toitures végétalisées ainsi que la rehausse de l'immeuble avant d'un étage avec terrasses et la modification de sa façade à rue, **Rue du Korenbeek 143A** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/08/2025 au 09/09/2025** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant **que 1 courrier de remarques dont 2 demandes d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant qu'il s'agit d'un courrier collectif signé par 8 réclamants ; que la teneur du courrier porte premièrement sur la crainte de nuisances dues à l'activité commerciale en intérieur d'ilot ; que la suite du courrier aborde la problématique du talus sis en mitoyenneté avec les arrières jardin rue des Myrtes qui est exécuté en situation de fait différemment qu'en plan, c'est-à-dire qu'il n'y a pas de talus et que les terres arrivent au droit du mur, ce qui est dangereux ; que les riverains demandent un plus grand écart entre la partie haute du talus et la partie basse, c'est-à-dire 2 mètres de recul en bas de pente et à +/- 4,8m de recul pour la partie haute, soit 1 mètre de plus que la situation projetée afin de préserver l'intimité des jardins sis rue des Myrtes, ce qui devrait assurer la préservation des peupliers qui sont situés à 6,9m ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 19/08/2025 ;

Vu le procès-verbal PV.U.797.14, daté du 14/02/2014, portant sur l'abattage de plus de 40 arbres ;

Vu le permis PU-36211, délivré le 25/04/2016, pour la régularisation de l'agrandissement du sous-sol d'une maison unifamiliale et de l'abattage de plusieurs arbres haute tige en intérieur d'ilot (PV.U.797.14) ;

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

Considérant que la situation légale correspond à un immeuble à rue R+1 (+/- 150m² hors-sol) avec pour fonction maison unifamiliale et un immeuble R+1 (+/- 725m² hors-sol) également affecté en maison unifamiliale ;

Considérant que le premier volet de la présente demande porte sur la maison en intérieur d'îlot et ses abords ;

Considérant que ce premier volet du projet porte premièrement sur la régularisation de l'utilisation de locaux de la maison en intérieur d'îlot, au rez-de-chaussée et au sous-sol, en commerce (piscine, hammam, fitness) de +/- 270m² (sous-sol compris) ;

Considérant que l'activité commerce ne peut porter atteinte aux intérieurs d'îlot en zone d'habitation (prescription 2.5 du PRAS) ;

Considérant que la création d'un commerce à cet endroit n'entre pas dans les conditions de suppression de surfaces de logement autorisées par la prescription 0.12 du PRAS ; que l'activité commerciale ne peut dès lors être régularisée ;

Considérant que le 1^{er} volet de la demande vise aussi la non-exécution de toitures végétalisées du bâtiment en intérieur d'îlot ; que ceci déroge à l'article 13 du Titre I du RRU et ne répond pas aux enjeux de préservation d'îlot végétalisés et perméables (prescription 0.6 du PRAS), ce qui n'est pas acceptable ; que les toitures végétales doivent dès lors être exécutées ;

Considérant que cette partie du projet porte aussi sur la régularisation de l'aménagement des abords en intérieur d'îlot dont l'abattage de 2 arbres ; que la situation autorisée disposait d'un plan d'aménagement spécifique qui est toujours à respecter, notamment car il était nécessaire de le rendre dans le cadre de la régularisation du PV.797.14 pour l'abattage de plus de 40 arbres ; que cet aspect de la demande n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant qu'à travers la régularisation des abords, il est aussi question de la modification du relief du sol le long du mur mitoyen avec les arrières jardins de 4 maisons localisées rue des Myrtes (n°85 à 91) ; que le relief actuel est à plus de 45% selon les plans et viendrait même s'appuyer sur le mur de séparation selon une réclamation dans le cadre de l'enquête publique ;

Considérant que la commission de concertation juge la situation actuelle dangereuse ; qu'il faut tout de suite agir pour retrouver un relief sécurisant ; que la commission de concertation observe que la remarque des voisins concernant le talus est pertinente du point de vue de l'intimité en intérieur d'îlot ; qu'il y a dès lors lieu de retrouver un relief de sol sans risque et ne mettant pas en péril la rangée de peupliers (non représentée en plans) et préservant l'intimité des voisins (point bas du talus à +/- 2m de la séparation mitoyenne et partie haute du talus à 4,8m tout en veillant à protéger les racines de la rangée de peupliers ;

Considérant que le deuxième volet de cette demande porte sur la modification de l'immeuble à rue, en cours de réalisation, et comprend sa rehausse d'un étage avec terrasses et la modification de sa façade à rue ;

Considérant que la hauteur projetée dépasse le voisin le plus haut de +/- 1,33m et le plus bas de +/- 3,05m ; qu'en ceci, la proposition de rehausse ne constitue pas un raccord harmonieux et déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que la proposition de terrasse arrière dépasse en hauteur le voisin le plus haut ; que le projet déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que toutes ces dérogations sont trop prononcées et démontrent un projet hors contexte, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que le traitement de la zone de recul ne respecte pas le permis PU-36211 ; que la situation autorisée prévoyait une grille ajourée de +/- 1,10m de hauteur ; que la situation autorisée prévoyait une haie à l'avant de la grille pour la partie non-corrossable ;

Considérant que la grille posée est peu ajourée et fait 2 mètres de hauteur ; qu'elle apparaît trop massive en zone de recul ;

Considérant qu'une colonne de soutien de la volumétrie du 1^{er} étage a été intégrée à cette grille, ce qui amplifie un peu plus sa massivité ;

Considérant que la haie n'a pas été réalisée à l'avant de la grille qui est située à l'alignement de rue et non en retrait tel qu'autorisé ;
Considérant que l'article 11 du Titre I du RRU précise que « *La zone de recul est aménagée en jardinnet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès* » ; que projet ne répond pas à cet article et y déroge donc, ce qui n'est pas acceptable ;
Considérant que le parement de façade doit être gris-vert et non gris ; que le rendu du bardage à régulariser n'est pas très esthétique ou intégré au contexte, ce qui est regrettable ;
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



MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

