

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39152

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/05/2026

### 5. Dossier PU-39152 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Erfu Europe Monsieur Erhan Karsikaya</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DU KORENBEEK 42</b>
<u>OBJET</u>	le changement de destination d'un entrepôt en commerce (175m2) et la régularisation de l'extension d'une annexe en fond de parcelle
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 05/05/2026 au 19/05/2026 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - 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)

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 Erfu Europe représentée par Monsieur Erhan Karsikaya pour le changement de destination d'un entrepôt en commerce (175m2) et la régularisation de l'extension d'une annexe en fond de parcelle, **Rue du Korenbeek 42** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 05/05/2026 au 19/05/2026** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 26/04/2026 ;

Vu les renseignements urbanistiques du 22/10/2017 ;

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

Considérant que le projet prévoit la régularisation de l'extension d'une annexe (WC) sur la cour ; qu'il dépasse déjà en situation légale les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; que ceci vient empirer la situation de départ et déroge à l'article 4 du Titre I du RRU et n'est donc pas acceptable ;

Considérant que pour l'affectation commerce en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le seuil maximum est de 150m<sup>2</sup> maximum ; qu'en outre tout projet ne peut y porter atteinte à l'intérieur d'îlot, ce que le projet ne respecte pas ;

Considérant, en outre, qu'il est à préciser que l'activité commerce de gros ne peut être autorisée en intérieur d'îlot mais qu'en commission de concertation, le demandeur affirme qu'il s'agit bien d'un commerce de détail en situation projetée ;

Considérant que pour être un commerce, le projet devrait bénéficier d'une façade adaptée et rester tout aussi qualitative qu'en situation légale ;

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

