



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMISSION DE CONCERTATION
OVERLEGCOMMISSIE

Séance du vendredi 26 septembre 2025

Zitting van vrijdag 26 september 2025

PROCÈS-VERBAL
PROCES-VERBAAL

Présents / Aanwezig :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE KOEKELBERG Bourgmestre	Madame Olivia P'TITO Présidente
ADMINISTRATION COMMUNALE DE KOEKELBERG Chef de cabinet du bourgmestre	Monsieur Geoffrey GUÉRITTE Membre effectif
ADMINISTRATION COMMUNALE DE KOEKELBERG Architecte – coordinateur Aménagement du territoire	Monsieur Satki KUZU Membre effectif
ADMINISTRATION COMMUNALE DE KOEKELBERG Attaché au collège	Monsieur Moustapha BUDCHICH Membre effectif

URBAN.BRUSSELS

Monsieur Nicolas PAUWELS

Service public régional de Bruxelles –
Bruxelles Urbanisme et Patrimoine BUP

Membre pour le point I à VIII

Direction urbanisme

URBAN.BRUSSELS

Monsieur Gerben KUMPS

Service public régional de Bruxelles –
Bruxelles Urbanisme et Patrimoine BUP

Membre pour le point IX

Direction urbanisme – Espace public

URBAN.BRUSSELS

De heer Nico DESWAEF

Gewestelijke Overheidsdienst Brussel –
Brussel Stedenbouw en Erfgoed - BSE

Lid

Directie Cultureel Erfgoed

ADMINISTRATION COMMUNALE DE
KOEKELBERG

Madame Anne BREYNE

Secrétaire

Service Aménagement du territoire

Monsieur Stephen BARBIEUX

Secrétaire-adjoint pour le point 1 à 5

Excusés / Verontschuldigd: /

Leefmilieu - Mevrouw Marleen GEVERS – lid

La séance est ouverte à 10h00

De zitting wordt geopend om 10u00

POINT N° I
Demande de permis d'urbanisme N°PE398-6.25 introduite par l'A.C.P. résidence "Beloeil" en vue d'exploiter un parking couvert (68B) d'un immeuble de logements, sis à l'angle des avenues du Château 104 -106 et de la Basilique 350, repris en zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS.
PRESENCES Demandeur(s) : / ; Architecte(s) : / ; Réaction(s) : / ;
MPP Enquête publique : 21/08/2025 au 19/09/2025 ; Motif(s) de commission de concertation : - Application des articles 40 et 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement.
AVIS Avis n°2025.25 Vu la demande de permis d'urbanisme N°9130/PU-14.25 introduite par Monsieur Marcel LUKAYAZO-MANZIMBU, en vue de remplacer des châssis en façade avant, de démolir la véranda, de régulariser les extensions arrière, d'isoler les toitures plates par l'extérieur et d'aménager une terrasse sur la toiture plate du 2^e étage du bien sis rue de l'Eglise Sainte-Anne 50 à 1081 Koekelberg ; Vu la demande de permis d'environnement N°PE398-6.25 introduite par l'A.C.P. résidence "Beloeil" en vue d'exploiter un parking couvert comprenant 54 emplacements pour un immeuble de logements, sis à l'angle des avenues du Château 104 -106 et de la Basilique 350 à 1081 Koekelberg ; Considérant que la demande porte sur l'exploitation d'installations existantes situées aux 2 niveaux de sous-sol (-1 et -2) de l'immeubles de logements : un parking comprenant 54 emplacements de parking ; Considérant que ces installations sont reprises dans la liste des installations classées sous la rubrique 68-B : parc de stationnement couvert situé en dehors de la voie publique, pour véhicules à moteur ou remorques, comptant de 51 à 400 emplacements, de classe 1B ; Vu l'avis favorable sous conditions du service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 02/07/2025 (Réf : CI.2005.1087/13), comprenant 8 remarques ; Considérant que les installations se situent en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation suite à l'enquête publique pour/en :

- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ; (EP)
- 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ; (CC)

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 25/09/2025 et considérant qu'aucune réclamation et observation n'ont été adressées à la commune durant la durée de l'enquête ;

Considérant que les immeubles se situent sur l'angle formé par l'avenue du Château avec l'avenue de la Basilique ;

Considérant que la situation du permis d'urbanisme délivré en 2012 n'a pas été modifiée en ce qui concerne les emplacements de parking ;

Considérant que les emplacements sont répartis :

- au sous-sol -1 : 25 emplacements à l'air libre, 1 boxes simples, pour un total de 26 emplacements,
- au sous-sol -2 : 26 emplacements à l'air libre, 2 boxes simples, pour un total de 28 emplacements ;

Considérant qu'il existe 3 emplacements PMR ; 2 au sous-sol -1 (emplacements nos 37 et 54) et 1 au sous-sol -2 (emplacements n°28) ;

Considérant que les accès d'entrée et de sortie du parking se fait depuis l'avenue du Château, à gauche de l'entrée de l'immeuble n°106 via une porte d'entrée sectionnelle s'ouvrant sur 1 rampe d'accès giratoire ;

Considérant que les installations électriques basse tension ont été contrôlées et déclarées conformes aux prescriptions du Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 en date du 07/02/2022 par l'organisme de contrôle agréé J. VAN HEMELEN A.S.B.L., Hallesesteenweg 228 à 1640 Rhode-Saint-Genèse ;

Considérant que le parking souterrain dispose d'un système de ventilation situé en partie centrale du parking ;

Considérant que les parkings sont pour la plupart réservés à une utilisation de proximité de quartier, fonctionnant essentiellement en journée et ne causant que peu de nuisances pour les immeubles de logement voisins ;

Considérant que le parking est accessible 7 jours/7 et 24 heures/24 ;

Considérant que le site dispose d'un espace vélos ouvert de 20 m² situé à l'arrière du sous-sol -1 du côté droit (avenue de la Basilique) ; qu'aucun système de sécurisation des vélos n'est prévu ;

Considérant que ces installations existantes n'ont jamais fait l'objet de plaintes pour nuisances autant pour les habitants de l'immeuble que pour le voisinage ;

Avis unanime favorable à condition

- de prévoir un système d'attache fixe pour la sécurisation des vélos dans l'espace qui leur est réservé au niveau -1,
- de se conformer scrupuleusement à l'avis favorable sous conditions du service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 02/07/2025 (Réf : CI.2005.1087/13).

SIGNATURES

DÉLÉGUÉS

ADMINISTRATION COMMUNALE

URBAN - URBANISME

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

PUNT N° II
Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning Nr.9140/PU-24.25 ingediend door de Heer Jan JORISSEN met het oog op het omvormen van het dak van de Paraplufabriek tot een dakterras en tuin van het goed gelegen Engelenbergstraat 18-20, opgenomen in een gemengd gebied van het GBP en in een gemengde zone woningen en ambachtelijke werkplaatsen van het BBP « Leopold II – wijk deel 3 ».
AANWEZINGHEDEN Aanvrager(s) : / ; Architect(en) : / ; Reactie(s) : / ;
SRO Openbaar Onderzoek: 01/09/2025 au 15/09/2025 Motieven Overleg commissie: - Toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het Gewestelijk Bestemmingsplan (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;
ADVIES Advies n°2025.26 Gelet op de stedenbouwkundige vergunning nr.9140/PU-24.25 ingediend door de Heer Jan JORISSEN, met het oog op het omvormen van het dak van de Paraplufabriek tot een dakterras en tuin van het goed gelegen Engelenbergstraat 18-20 te 1081 Koekelberg ; Gelet op de technische fiche met informatie over de ligging, de geschiedenis van het goed, de inhoud van de aanvraag en de procedure ; Overwegende dat het aanvraag betrekking heeft op : - het grote volume op het dak slopen en de bestaande lichtkoepels (die behouden blijven) afsluiten met glasdallen, - een terras creëren op het dak van de parkeergarage op nr.18-20, toegankelijk via de voor- en achtergebouwen van de paraplufabriek op nr.22, - het platte dak tussen de voor- en achtergebouwen van nr.22 inrichten, - een luifel installeren aan de zijgevel van het achterste gebouw van nr.22 ; Overwegende dat de aanvraag voorgelegd wordt aan de overlegcommissie na het openbaar onderzoek omwille van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het Gewestelijk Bestemmingsplan (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek van 16/09/2025 en overwegende dat geen enkel schriftelijk bezwaar werd ingediend gedurende het onderzoek ;

Overwegende dat het project voorziet in de creatie van een terras van ongeveer 5,70 x 7,60 m, gemaakt van gegalvaniseerde stalen roosters, op het dak van de parkeergarage; dat de structuur ervan de bestaande structuur van het dak zal volgen ;

Overwegende dat dit terras zal worden omgeven door een strook grind van ongeveer 40 cm breed; dat de rest van het dakoppervlak een extensief groendak zal zijn ;

Overwegende dat het project hiervoor voorziet in de sloop van het grote dakvolume en de vervanging van de bestaande (behouden) lichtkoepels door glasdallen ;

Overwegende dat de toegang tot dit terras zal gebeuren via de voor- en achtergebouwen gelegen aan de Engelenbergstraat 22; dat hiervoor een deel van de acroteriemuur tussen de twee percelen zal worden afgebroken ;

Overwegende dat toegang via het voorgebouw van nr.22 mogelijk zal zijn na de verbouwing van een bestaande opening aan de achtergevel van de eerste verdieping tot een deuropening en de plaatsing van een buitenpalier en een trap naar het platte dak aan de achterzijde ;

Overwegende dat een tweede toegang mogelijk zal zijn via de zijgevel van het achterste gebouw; dat deze toegang reeds van rechtswege bestaat ;

Overwegende dat het project voorziet in de plaatsing van een dak van aluminium en gegalvaniseerd staal boven het buitenpalier van deze bestaande toegang ;

Overwegende dat er ook gepland is om grind aan te brengen op het platte dak tussen de voor- en achtergebouwen van nr.22 ;

Overwegende dat het project ook voorziet in de vervanging van de 4 bestaande lichtkoepels op het tussenliggende platte dak, gelegen tussen de voor- en achtergebouwen van nr. 22, door glasdallen en het bedekken ervan met grind ;

Overwegende dat het project ook voorziet in het vergroenen van het dak van de uitbreiding van de eerste verdieping van het voorgebouw ;

Overwegende dat deze verbouwingen geen impact hebben op de buurpercelen ;

Overwegende dat het nieuw gecreëerde terras niet rechtstreeks zichtbaar zal zijn vanaf de openbare ruimte, maar alleen vanaf de verdiepingen van twee gebouwen aan de andere kant van de Engelenbergstraat ;

Overwegende dat dit terras slechts occasioneel en alleen tijdens de dag en op weekdays zal worden gebruikt ;

Overwegende dat het toch belangrijk is om te vermelden dat dit terras niet als feestruimte gebruikt mag worden ; dat het gebruik ervan verband moet houden met de activiteiten van de kantoren en alleen toegankelijk mag zijn voor de werknemers van deze kantoren,

Gunstig advies onder voorwaard

- dit terras niet te gebruiken als feestruimte (het gebruik ervan verband moet houden met de activiteiten van de kantoren en alleen toegankelijk mag zijn voor de werknemers van deze kantoren).

Les dérogations aux articles 3 et 4 du titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§8 du CoBAT.

HANDTEKENINGEN

AFGEVAARDIGDEN

GEMEENTEBESTUUR

URBAN - STEDENBOUW

URBAN – CULTUREEL ERFGOED

MILIEU BRUSSEL

PUNT N° III
Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning Nr.9141/PU-25.25 ingediend door Mevrouw Gitte VAN DER BIEST met het oog op het renoveren en uitbreiden van een appartement op de gelijkvloerse verdieping van het goed gelegen Herkoliersstraat 25, opgenomen in een gemengd gebied van het GBP en in een woongebied, aanliggende zone en koer- en tuingebied van het BBP « Leopold II – wijk deel 3 ».
AANWEZINGHEDEN Aanvrager(s) : Gitte VAN DER BIEST ; Architect(en) : / ; Reactie(s) : / ;
SRO Openbaar Onderzoek: 01/09/2025 au 15/09/2025 Motieven Overleg commissie: - Toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), - Afwijkingen op voorschriften 4.2.2.c) (Achtergrens van de gebouwen), 4.2.2.e) (Bouwhoogtes) en 4.3.6.a) (Voorschriften met betrekking tot de bestemmingen) van het BBP “Leopold II wijk – deel 3”, - Afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak - hoogte) van titel I van de GSV ;
AVDIES Advies n°2025.27 Uitgesteld in afwachting van het advies van het KCML.
HANDTEKENINGEN AFGEVAARDIGDEN GEMEENTEBESTUUR URBAN - STEDENBOUW

URBAN – CULTUREEL ERFGOED

MILIEU BRUSSEL

POINT N° IV
Demande de permis d'urbanisme N°9139/PU-23.25 introduite par Monsieur Tuur DESLOOVERE en vue de transformer et d'étendre une maison unifamiliale sise rue de l'Armistice 25, reprise en zone d'habitation du PRAS et en zone résidentielle et zone de cours et jardins du PPAS « Quartier de la Liberté ».
PRESENCES Demandeur(s): Tuur DESLOOVERE; Architecte(s) : Sarah AVNI ; Réaction(s) : / ;
MPP Enquête publique : 10/06/2025 au 24/06/2025 Motif(s) de commission de concertation : - Application de la prescription générale 21 du plan régional d'aménagement du sol (zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement), - Application de la prescription générale 2.5.2° du plan régional d'aménagement du sol (modification des caractéristiques urbanistiques) pour les zones d'habitation,
AVIS Avis n°2025.28 Vu la demande de permis d'urbanisme N°9139/PU-23.25 introduite par Monsieur Tuur DESLOOVERE, en vue de transformer et d'étendre une maison unifamiliale sise rue de l'Armistice 25 à 1081 Koekelberg ; Vu la fiche technique, reprenant les informations sur l'implantation, l'historique du bien, le contenu de la demande et sa procédure ; Considérant que la demande vise à : - construire une extension au niveau du rez-de-chaussée sur toute la largeur de la parcelle, - modifier la forme et la structure de la toiture de l'extension existante, - isoler les façades arrière et la toiture du bâtiment principal, - modifier la façade avant par le changement de division du châssis de fenêtre donnant dans les caves, - placer une pompe à chaleur dans le jardin ; Considérant que la demande vise indirectement à régulariser la modification de la façade avant (division des châssis, modèle de porte d'entrée, modèle de la grande lucarne) ; Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation à la suite de l'enquête publique pour : - dérogations aux prescriptions II.2.3. (Limite arrière des constructions), II.2.5. (Hauteur maximum des constructions) et II.3.2. (Matériaux de parement) du PPAS « Quartier de la Liberté »,

- dérogations aux art. 4 (profondeur) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre 1 du RRU ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 16/09/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que le projet prévoit en premier lieu de créer une extension au niveau du bel-étage s'alignant à l'extension existante et sur un seul niveau ;

Considérant que l'extension existante débordait déjà de 1m66 dans la zone de cours et jardins du PPAS ; que cette situation existait de plein droit avant la création de celui-ci ;

Considérant le projet prévoit de rajouter 18,5cm d'isolation à l'extension existante et d'aligner la nouvelle extension à cette nouvelle profondeur ; que ceci déroge à la prescription II.2.3. du PPAS, l'extension dépassant de 1m84 dans la zone de cours et jardins ;

Considérant que l'extension existante dépassait déjà le volume le moins profond (côté droit) de 5m82 ; que l'ajout de l'isolation portera cette distance à 6m ;

Considérant que la nouvelle extension dépassera le volume le plus profond de 18cm à la suite de l'ajout de l'isolation de l'extension existante ;

Considérant dès lors que la nouvelle extension et l'isolation de l'extension existante dérogent aux art. 4 et 6 du titre I du RRU ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un patio entre la nouvelle extension et le bâtiment principal ;

Considérant que cette extension permet d'améliorer l'habitabilité des pièces de jour ;

Considérant que la nouvelle extension s'aligne pratiquement (+18cm d'isolation) aux 2 extensions existantes ; que celle-ci n'aura donc aucun impact sur les parcelles voisines ;

Considérant également que le dépassement en profondeur fixée par le PPAS n'est pas contraire à l'esprit de celui-ci, la superficie du jardin étant maintenu à environ 30m² ;

Considérant que le projet déroge également à la prescription II.2.5. du PPAS et aux art. 4 et 6 du titre I du RRU et, ce, à la suite de l'isolation de la façade arrière du bâtiment principal et à l'isolation de la toiture de celui-ci ;

Considérant, en effet, que le faîte de la toiture du bâtiment principal dépassait déjà la hauteur maximum prescrite dans le PPAS de 1m50 et sera relevé d'environ 18cm pour l'isolation de la toiture ;

Considérant que, à la suite de l'isolation de cette toiture, la toiture sera plus haute de 18cm que l'immeuble le plus haut, dérogeant à l'art. 6 du titre I du RRU ;

Considérant que, à la suite de l'isolation de la façade arrière du bâtiment principal, le volume de ce bâtiment sera 18cm plus profond que les volumes voisins les moins profonds, dérogeant à l'art. 4 du titre I du RRU ;

Considérant que ces dérogations sont dues uniquement à l'isolation par l'extérieur des différents volumes ; que ceci est fait afin d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que l'isolation des parois n'est pas contraire à l'esprit du PPAS et à la ligne de conduite voulue dans le RRU ;

Considérant, dès lors, que les dérogations aux prescriptions II.2.3. et II.2.5. du PPAS et les dérogations aux art. 4 et 6 du titre 1 du RRU sont acceptable vu les remarques susmentionnées ;

Considérant que le projet déroge également à la prescription II.3.2. du PPAS qui stipule que les vitrages doivent être transparents alors que le projet prévoit un vitrage semi-transparent pour la fenêtre en façade avant donnant vers le sous-sol ;

Considérant que le demandeur justifie ce choix par la volonté d'empêcher la vue directe dans la cave depuis la rue et de diminuer le risque d'effraction ; que cette solution évite de devoir installer des rideaux et permet une apparence plus sobre et harmonieuse ;

Considérant que, dans la situation existante (voir photos), il existe déjà des vitrages translucides dans le châssis d'origine ; que l'aspect ne nuit pas à l'esthétique architectural de la façade à rue ;

Considérant que le projet prévoit de changer la division du châssis de fenêtre donnant dans les caves ;

Considérant que le projet tente indirectement de régulariser la modification de la façade avant (division des châssis, modèle de porte d'entrée, modèle de lucarne) ;

Considérant que cet immeuble est jumeau avec celui de droite, situé au n°24 de la même rue ;

Considérant que la façade, telle que projetée, ne respecte pas l'esthétique et l'architecture de la façade originale ;

Considérant qu'il y a donc lieu de :

- revenir aux divisions de châssis d'origine et de placer des nouveaux châssis en bois de ton « bois naturel »,
- prévoir des parties pleines aux portes au droit du châssis du balcon du 1^{er} étage,
- rénover et conserver tous les éléments architecturaux et décoratifs de cette façade,
- placer une nouvelle porte d'entrée ressemblant le plus possible à la porte d'entrée de l'immeuble jumeau situé au n°24 de la même rue ;

Considérant, dès lors, que la dérogation à la prescription II.3.2. du PPAS est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit de modifier la toiture de l'extension existante par une toiture plate ;

Considérant que les 2 toitures plates en façade arrière seront verdurisée ;

Considérant que le projet prévoit aussi de placer une pompe à chaleur en fond de parcelle ; que les dimensions de l'espace extérieur sont telles qu'il n'est pas possible d'installer la pompe à chaleur à plus de 3 mètres de la limite des propriétés voisines ;

Considérant que la pompe à chaleur sera placée au cœur de l'îlot et visible depuis les maisons voisines ; qu'il y a lieu de garantir une finition esthétique et sonore,

Avis unanime favorable à condition :

- de revenir aux divisions de châssis d'origine et de placer des nouveaux châssis en bois de ton « bois naturel », en façade avant,
- de prévoir des parties pleines aux portes au droit du châssis du balcon du 1^{er} étage, en façade avant,
- de rénover et conserver tous les éléments architecturaux et décoratifs de la façade avant,
- de placer une nouvelle porte d'entrée ressemblant le plus possible à la porte d'entrée de l'immeuble jumeau situé au n°24 de la même rue,
- de poser un revêtement acoustique limitant les vibrations et les bruits de la pompe à chaleur,
- de garantir une finition esthétique et sonore autour de la pompe à chaleur.

Les dérogations aux prescriptions II.2.3. (Limite arrière des constructions), II.2.5. (Hauteur maximum des constructions) et II.3.2. (Matériaux de parement) du PPAS « Quartier de la Liberté » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du CoBAT, moyennant le respect des conditions.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du CoBAT, moyennant le respect des conditions.

Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au collège des bourgmestre et échevins, en application de l'article 191 du CoBAT.

SIGNATURES

DÉLÉGUÉS

ADMINISTRATION COMMUNALE

URBAN - URBANISME

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

POINT N° V
Demande de permis d'urbanisme N°9149/PU-33.25 introduite par la S.C.R.L. TRIO INVEST en vue de transformer une maison unifamiliale en une maison de rapport contenant 2 appartements et 1 rez-de-chaussée commercial, de modifier la façade avant par la pose d'un cimentage et de rehausser le volume existant à l'arrière du bien sis chaussée de Jette 326 et rue De Neck 69, reprise en zone de forte mixité du PRAS et en zone mixte d'habitation et de commerce du PPAS « Quartier Léopold II – Partie I ».
PRESENCES Demandeur(s): Ivan TSANKOV pour la SCRL TRIO INVEST ; Architecte(s) : Iliana STEFANOVA ; Réaction(s) : Christina VAN GENS ;
MPP Enquête publique : 10/06/2025 au 24/06/2025 Motif(s) de commission de concertation : - Application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation aux prescriptions des règlements d'urbanisme : - Dérogation à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU.
AVIS Avis n°2025.28 Vu la demande de permis d'urbanisme N°9149/PU-33.25 introduite par la S.C.R.L. TRIO INVEST, en vue de transformer une maison unifamiliale en une maison de rapport contenant 2 appartements et 1 rez-de-chaussée commercial, de modifier la façade avant par la pose d'un cimentage et de rehausser le volume existant à l'arrière du bien sis chaussée de Jette 326 et rue De Neck 69 à 1081 Koekelberg ; Vu la fiche technique, reprenant les informations sur l'implantation, l'historique du bien, le contenu de la demande et sa procédure ; Considérant que la demande vise à : - transformer une maison unifamiliale en une maison de rapport contenant 2 appartements et 1 rez-de-chaussée commercial, - modifier la façade avant par la pose d'un cimentage, - fermer la cour par la construction d'un volume sur 3 niveaux ; Vu l'avis du service d'incendie daté du 12/07/2025, comprenant 11 remarques ; Considérant que l'immeuble est situé à l'angle de la chaussée de Jette et de la rue De Neck ; Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation à la suite de l'enquête publique pour dérogation à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 16/09/2025 et considérant que 2 réclamations ont été introduites durant l'enquête publique ;

Considérant que ces réclamations portent essentiellement les faïences au niveau du rez-de-chaussée ; que les plaignantes relèvent qu'il est préférable de les maintenir et de surtout ne pas les jeter si elles devaient être retirées ;

Considérant que, une des plaignantes, se plaint que partout à Bruxelles et ailleurs, les façades disparaissent derrière une couche de ciment gris et que notre environnement devient de plus en plus gris et triste ; qu'elle se plaint également de l'impact sur le climat ;

Considérant que le projet déroge à l'article du titre I du RRU pour la construction du petit volume en façade arrière ;

Considérant que le demandeur justifie la fermeture de cette cour d'angle par un volume sur 3 niveaux par le fait que celle-ci soit petite et enfermée ; que les pigeons l'envahissent ;

Considérant que celle-ci est devenu inutilisable et donc laissée à l'abandon ;

Considérant que la fermeture de celle-ci et la construction du volume n'a aucun impact sur les parcelles voisines ; que, dès lors, cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet vise principalement à diviser cet immeuble en 2 appartements et 1 commerce ;

Considérant que le projet prévoit un nouvel aménagement du rez-de-chaussée commercial en y créant une kitchenette et des sanitaires pour un commerce ou un bureau ;

Considérant qu'il y a lieu de choisir une seule destination pour ce local ; que le demandeur précise en séance que ce sera un bureau lié à leur activité immobilière ; qu'il y a donc lieu d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de prévoir une salle de douches pour un bureau ;

Considérant que le 1^{er} étage est aménagé en 1 appartement 1 chambre et que le 2^e et les combles sont aménagés en un appartement duplex de 3 chambres ;

Considérant que le projet prévoit un nouvel aménagement des caves ; qu'il y a lieu de mieux proportionner les 2 caves privatives ;

Considérant que le local « vélos » est fort petit et donc peu crédible ;

Considérant que les 2 appartements respectent les normes d'habitabilité émises par le RRU et qu'ils répondent à un bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'immeuble d'angle sis au 328 de chaussée de Jette (en face du 326) est de même gabarit et est composé d'un rez-de-chaussée commercial avec 2 logements aux étages (1 au 1^{er} et 1 au 2^e) ;

Considérant que le projet prévoit en second lieu de modifier la façade à rue par la pose d'un cimentage de tons gris clair et gris foncé et par le remplacement des châssis aux étages par des châssis en bois de ton blanc ;

Considérant que les faïences ont une certaine valeur patrimoniale ; qu'il est indispensable de les maintenir et de les restaurer ;

Considérant que la pose d'un cimentage en façade avant supprime les détails architecturaux existants ; qu'il y a lieu de rétablir ces détails (faux-joints, encadrements des baies, bandeaux, ...) et de prévoir un ton blanc/blanc cassé pour le cimentage ;

Considérant que le projet tente indirectement de régulariser la pose de briques de verre au droit des baies donnant dans les caves et le changement du modèle de porte d'entrée vers les logements ;

Considérant qu'il est préférable de replacer des châssis au droit de baies de fenêtre donnant dans les caves quitte à placer des grilles de protection devant ceux-ci ;

Considérant que le changement de modèle de porte d'entrée ne porte pas atteinte à l'esthétique de la façade avant ;

Considérant que le projet prévoit de placer de châssis avec invisivent en façade avant ; qu'il y a lieu de bien l'indiquer sur les plans ;

Considérant que les photos transmises dans ce dossier montrent que le balcon en façade avant est démunie de sa main courante ; qu'il y a lieu d'en replacer une en bois ;

Considérant que le projet répond à la décision du collège, du 06/01/2023, d'imposer les modifications suivantes aux plans déposés lors de la demande de permis d'urbanisme N°8951/PU-23.22 à la SCRL TRIO INVEST :

- de revoir le programme en prévoyant un appartement 1 chambre au 1^{er} étage et un appartement en duplex 2 ou 3 chambres aux 2^e étage et combles,
- d'utiliser les sous-combles en espace de rangement accessible uniquement via une trappe (ou un escalier escamotable),
- de prévoir, en façade avant, un enduit d'un ton gris plus foncé pour le rez-de-chaussée commercial,
- de maintenir la corniche d'origine et de la rénover,
- de maintenir, en façade avant, le bandeau supérieur et les reliefs sous les seuils de fenêtres du 2^e étage,
- de revenir aux proportions d'origine, et ce de manière uniforme, pour tous les châssis des 1^{er} et 2^e étages ;

Avis unanime favorable à condition :

- de prévoir une destination « bureau » au rez-de-chaussée,
- de supprimer la douche du rez-de-chaussée,
- de mieux proportionner les 2 caves privatives,
- de préserver et restaurer les faïences vertes en façade à rue,
- de prévoir une couleur de ton blanc/blanc cassé aux étages en façade avant et rétablir les détails (faux-joints encadrements des baies, bandeaux ...),
- de remplacer les briques de verre par un châssis (et éventuellement des grilles de protection devant ceux-ci),
- de représenter/ d'indiquer la ventilation dans les châssis en façade à rue,
- de replacer une main-courante en bois.

La dérogation à l'article 6 du titre I du RRU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du CoBAT, moyennant le respect des conditions.

Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au collège des bourgmestre et échevins, en application de l'article 191 du CoBAT.

SIGNATURES

DÉLÉGUÉS

ADMINISTRATION COMMUNALE

URBAN - URBANISME

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

GC Comenius

Place des Sœurs Brontë – Gezusters Bronëplein - 1081 Koekelberg

Demande de permis d'urbanisme N° 9030/PU-48.23 introduite par Antonio BARONE en vue de diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logement (immeuble de rapport) sise boulevard Léopold II 274, reprise en zone mixte, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du PRAS et en zone d'habitation, d'annexe et de cours et jardins du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) – « Quartier Léopold II – partie 2 »

Réaction(s) : / ;

- Application de la prescription générale 21 du plan régional d'aménagement du sol (zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement),
- Application de l'article 207 §3 du CoBAT : Bien à l'inventaire.

Reporté pour visite sur place afin de vérifier la faisabilité de la division telle que présentée, dans le but de préserver les éléments décoratifs intérieurs.

URBAN - URBANISME

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

POINT N° VII
Demande de permis d'urbanisme N° 9133/PU-17.25 introduite par Madame Catherine SAVOYE en vue de diviser une maison unifamiliale sise boulevard Léopold II 280 en deux logements en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et espaces structurants du PRAS et en zone d'habitation, d'annexe et de cours et jardins du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) – « Quartier Léopold II – partie 2 ».
PRESENCES Demandeur(s) : / ; Architecte(s) : / ; Réaction(s) : / ;
MPP Enquête publique : / Motif(s) de commission de concertation : - Application de la prescription générale 21 du plan régional d'aménagement du sol (zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement), - Application de l'article 207 §3 du CoBAT : Bien à l'inventaire.
AVIS Avis n°2025.29 Vu la demande de permis d'urbanisme (N°7933/PU-05.10) introduite le 22/01/2010 pour la régularisation de l'extension de la crèche dans le bien sis boulevard Léopold II 280, restée incomplète depuis le 02.04.2010 ; Considérant que l'activité de la crèche a pris fin le 30 juin 2023 ; Vu la demande de permis d'urbanisme N°9133/PU-17.25 introduite par Madame Catherine SAVOYE, en vue de diviser une maison unifamiliale sise boulevard Léopold II 280 à 1081 Koekelberg, en deux logements ; Considérant que la demande vise à régulariser : - la division d'une maison unifamiliale en deux logements répartis : • au rez-de-chaussée et sous-sol arrière : un studio duplex avec dressing et salle de bain au sous-sol, • au 1^{er}, 2^e et combles : un triplex de 3 chambres avec bureau, - le placement d'un auvent au niveau du rez-de-chaussée (bel étage), - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 1^{er} étage, - la création d'un balcon au 2^e étage,

- le remplacement de l'escalier depuis l'entrée vers le sous-sol,
- le remplacement de la porte d'entrée et des châssis en bois avec d'autres divisions en façade avant,

et à :

- construire un escalier intérieur pour le duplex du bas,
- privatiser l'escalier commun pour le triplex depuis le palier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage,
- reconstruire le mur de jardin entre la maison et l'immeuble voisin du côté droit (n°282),
- construire un escalier extérieur depuis le bel-étage vers le jardin ;

Vu la demande d'avis du service d'incendie datée du 21/08/2025 ;

Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation en application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (Urban ID : 35612) ; que celui-ci fait partie d'un ensemble de sept maisons identiques (sauf le n°282) de style éclectique et de composition symétrique ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en bois blanc ; que ceux-ci ne respectent pas le cintrage des baies et que les divisions centrales verticales ont été supprimées ;

Considérant que les proportions de la porte d'entrée en bois blanc ont été modifiées avec une double imposte et une porte de hauteur standard ;

Considérant que les immeubles de part et d'autre du bien faisant l'objet de la demande, présentent des châssis et portes en bois de teinte naturelle ;

Considérant que par ces modifications de menuiseries, le bien se distingue des autres immeubles de l'ensemble et en rompt la cohérence ;

Considérant dès lors que les châssis et de la porte d'entrée existants ne sont pas régularisables ;

Aménagement intérieur

Considérant que suivant les photos intérieures, le bien ne présente pas de qualités constructives et esthétiques particulières (absence de cheminées, de moulures, de menuiseries anciennes) ;

Considérant que le projet tente de régulariser la division de la maison unifamiliale en 2 unités de logement ;

Considérant que le projet prévoit un escalier depuis le rez-de-chaussée vers le sous-sol arrière pour agrémenter le logement studio au rez-de-chaussée (de 42 m²), d'une salle de douche et d'un dressing ;

Considérant que ce dressing de 8,7 m² désencombre le studio au rez-de-chaussée et donne accès au jardin par une porte-fenêtre ;

Considérant que l'escalier commun est privatisé à partir du palier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage pour créer un triplex comprenant 3 chambres avec un bureau ;

Considérant que l'accès à la grande chambre au 1^{er} étage se fait par un petit couloir avec WC donnant dans le bureau ;

Considérant qu'à cet étage une salle de douche est aménagée dans un espace assez étriqué (80 cm de large) or, les superficies des pièces à savoir 20,9 m² pour la chambre et 12,5 m² pour le bureau, sont plus que confortables ;

Considérant que l'aménagement de ce 1^{er} étage n'est pas optimal dans le sens où les espaces et accès pourraient être mieux répartis ;

Considérant que 2 chambres et une salle de bain sont aménagées au niveau sous combles ;

Considérant que les plans de coupe fournis ne permettent de vérifier ni la hauteur sous plafond ni l'éclairage naturel disponibles ;

Considérant que les photos montrent les différentes pièces aménagées avec certains endroits sous les fenêtres de toit difficilement accessibles (salle de bain et chambre arrière) ;

Considérant qu'une cave par logement est prévue au sous-sol avant ; que le triplex dispose également d'un débarras sur le palier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;

Considérant qu'un local vélos sera aménagé à l'avant du sous-sol, accessible depuis l'entrée mais qu'un escalier de 9 marches ne facilite pas son accès ;

Extérieur

Considérant que lors de l'installation de la crèche (non régularisée), le mur de clôture entre les 2 biens n^{os} 280 et 282 a été démoli ; qu'un auvent a également été installé au-dessus des terrasses des 2 parcelles ;

Considérant que ces 2 biens n'ont jamais fait l'objet d'un regroupement dans un quelconque permis d'urbanisme ; qu'il y a lieu de rescinder les 2 parcelles ;

Considérant que le mur de clôture doit être reconstruit entre les 2 parcelles ; que la coupe définit sa hauteur sans détails de finition ; qu'il n'est pas représenté sur les vues en plan ;

Considérant que le projet prévoit d'installer un escalier extérieur depuis la baie arrière gauche au bel-étage vers la terrasse du jardin ;

Considérant que le jardin est accessible depuis le sous-sol du studio et depuis cette nouvelle sortie à l'arrière du couloir commun des logements ;

Considérant que le dégagement créé pour donner accès au jardin, forme une chicane de passage ; que du côté du studio, la cuisine présentée à cet endroit est restreinte dans son espace ;

Considérant que la perte d'espace pour le dégagement pourrait profiter au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture plate au 1^{er} étage sans permis préalable ; qu'elle ne respecte pas le recul nécessaire de 60 cm depuis la limite arrière de la toiture ;

Considérant que l'ensemble des plans n'a pas pu démontrer l'absence totale de dérogations aux normes d'habitabilité ;

Considérant que ces différentes remarques sur les aménagements démontrent que le projet n'est pas abouti ; que des améliorations en termes de répartition sont nécessaires ;

Considérant que vu les espaces disponibles, la maison permettrait cette division en 2 logements répartis d'une autre manière ;

Considérant que le jardin doit être dédié au plus grand des logements (plus grand nombre d'occupants),

Avis unanime défavorable

SIGNATURES

DÉLÉGUÉS

ADMINISTRATION COMMUNALE

URBAN - URBANISME

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

POINT N° VIII
Demande de permis d'urbanisme N°9150/PU-34.25 introduite par Monsieur Riadh AYARI en vue de rehausser de 2 étages, de démolir 2 volumes en charnière et de créer une extension en toiture en fond de parcelle des biens sis rue Schmitz 62-64, reprise en zone mixte du PRAS.
PRESENCES
Demandeur(s): Mohammed Yassin et Ammar AHARGHI AZAMI ; Architecte(s) : Marion TRZCINSKI ; Réaction(s) : / ;
MPP
Enquête publique : / Motif(s) de commission de concertation : /
AVIS
Demande retirée.
SIGNATURES
DÉLÉGUÉS ADMINISTRATION COMMUNALE _____ URBAN - URBANISME _____ URBAN – PATRIMOINE CULTUREL _____

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

POINT N° IX

Demande de permis d'urbanisme N° 9158/PU-42.25 introduite par la commune de Koekelberg en vue de réaménager des espaces publics du quartier Jacquet dans le cadre du Contrat de Quartier Durable. Les travaux incluent la végétalisation, l'équipement et le passage à sens unique de deux rues, ainsi que l'aménagement partiel de deux espaces verts.

PRESENCES

Demandeur(s): Laura DELGADO SARMIENTO et Romain BALZA pour la commune de Koekelberg ;

Architecte(s) : Pieter DE WALSCHE pour Studio Campus ;

Réaction(s) : Anne TYSSAEN, Jean-Pierre CORNELISSEN, Céline VERHERTBRUGGE, Georgy DEBOURSE, Hatus DEOLINDO, Marie-Noëlle KERFF, Karen SWYNGEDAUW, Christian WATTERMAN, Chantal HENNES, Marie COURTOY, VEERLE BEHOEGEL, Fatih SERDEMIR, YUNUS SERTDEMIR, Michel BRABANDER, Jocelyne POUPE, Klaartje VANDEN BOGAERDE et Bart VAN BAEL (informant représenté également Frederic Blondeel (chocolaterie Blondeel) ;

MPP

Enquête publique : /

Motif(s) de commission de concertation :

- Application de la prescription particulière 8.4 (modification des caractéristiques urbanistiques) du plan régional d'aménagement du sol,
- Application de la prescription particulière à certaines parties du territoire 25.1 (création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun) du plan régional d'aménagement du sol,
- Application de l'article 175/20 (art. 175/15 - projet soumis à rapport d'incidences au vu de l'annexe B) du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT),

AVIS

Avis n°2025.30

CONTEXTE :

Considérant que la demande de permis concerne le réaménagement des espaces publics du quartier Jacquet dans le cadre du Contrat de Quartier Durable ; que ces travaux incluent la végétalisation, l'équipement et le passage à sens unique de deux rues, ainsi que l'aménagement partiel de deux espaces verts ;

Considérant qu'au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, le bien se situe en :

- réseau viaire ;
- espace structurant (rue Jean Jacquet tronçon compris entre la rue François Hellinckx et la chaussée de Gand, chaussée de Gand) ;
- zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (parc Victoria) ;

- zone d'habitation (cœur de l'îlot Schmitz) ;

Considérant que le bien se situe en voiries communales, à exception du carrefour avec la chaussée de Gans, qui est une voirie régionale ;

Considérant que selon le plan Good Move, les statuts des voiries dans le périmètre du projet sont les suivants :

- rue de l'Eglise Sainte-Anne :
 - o Piéton PLUS ;
 - o Vélo QUARTIER ;
 - o Transport Public QUARTIER ;
 - o Auto QUARTIER ;
 - o Poids Lourd QUARTIER ;
- rue Jean Jacquet :
 - o Piéton PLUS (tronçon compris entre la rue Léon Autrique et la rue du Neep) et CONFORT (tronçon compris entre la rue du Neep et la chaussée de Gand) ;
 - o Vélo QUARTIER ;
 - o Transport Public QUARTIER ;
 - o Auto QUARTIER ;
 - o Poids Lourd QUARTIER ;
- rue de Ganshoren :
 - o Piéton PLUS ;
 - o Vélo QUARTIER ;
 - o Transport Public pas de spécialisation ;
 - o Auto QUARTIER ;
 - o Poids Lourd QUARTIER ;
- rue des Tisserands (tronçon compris dans le cœur de l'îlot Schmitz) :
 - o Piéton QUARTIER ;
 - o Vélo QUARTIER ;
 - o Transport Public pas de spécialisation ;
 - o Auto QUARTIER ;
 - o Poids Lourd QUARTIER ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de plusieurs plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) :

- « Plan particulier d'affectation du sol: MAISON COMMUNALE PLACE HENRI VANHUFFEL, rue van bergen, rue herkoliers, chemin de fer, rue de ganshoren, rue de l'église st.-anne » approuvé en date du 03/07/1997 ;
- « Plan particulier d'affectation du sol: QUARTIER DE LA RUE SCHMITZ » approuvé en date du 28/06/1982 ;

Considérant que, sur les cartes des risques d'inondations pour la Région bruxelloise de Bruxelles Environnement, le projet se trouve dans plusieurs zones à risques, d'aléa faible, moyen et élevé :

Considérant que, selon le Manuel Espaces Publics (MEP), les programmations des voiries dans le périmètre du projet sont les suivantes :

- continuité verte (rue de l'Eglise Sainte-Anne, rue de Ganshoren, parc Victoria, rue des Tisserands) ;
- centralité (rue Jean Jacquet tronçon compris entre chaussée de Gand et rue Philippe Piermez) ;
- ville d'eau (rue Jean Jacquet tronçon compris entre rue Philippe Piermez et rue Antoine Court) ;
- localité (rue Jean Jacquet tronçon compris entre rue Antoine Court et rue Léon Autrique) ;

Considérant que selon le filtre « Paysage des vallées » du MEP, le parc Victoria, la rue de l'Eglise Sainte-Anne, la rue de Ganshoren, le cœur de l'îlot Schmitz et une partie de la rue Jean Jacquet se situent en espace public en influence paysagère humide (ville d'eau) et une partie de la rue Jean Jacquet se situe en espace public en abord d'influence paysagère humide (ville d'eau) ;

Considérant que selon le filtre « Topographie de la Ville » du MEP, le parc Victoria, la rue de l'Eglise Sainte-Anne et la rue de Ganshoren se situent en espace public avec une pente entre 3 et 7% ;

Considérant que selon le filtre « Végétalisation prioritaire » du MEP, la totalité du périmètre du projet se situe en zone de verdoisement prioritaire ; que le périmètre du projet est traversé par les continuités vertes du parc Victoria, de la rue de Ganshoren, de la rue des Tisserands et du cœur de l'îlot Schmitz ;

Considérant que selon le filtre « Environnement sonore » du MEP, la quasi-totalité du périmètre du projet se situe en espace public où le niveau sonore dépasse les 68 dB (A) (à exception de la rue des Tisserands et d'un petit tronçon de la rue Jean Jacquet) ;

Considérant que selon le filtre « Environnements scolaires » du MEP, la rue des Tisserands et la rue Jean Jacquet tronçon compris entre la rue du Neep et la rue du Cubisme se situent en espace public en abord d'école ;

Considérant que selon le filtre « Accessibilité en transports publics » du MEP et les principes directeurs des pages 4 et 5 du titre VIII du RRU, la totalité du périmètre du projet se situe en zone A (accessibilité linéaire) ;

Considérant que selon le filtre « Contraintes d'accès » du MEP, la rue de l'Eglise Sainte-Anne et la rue Jean Jacquet sont des axes prioritaires du SIAMU ;

INSTRUCTION :

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Le Collège des Bourgmestre et Echevins de Koekelberg ;
- Le Collège des Bourgmestre et Echevins de Molenbeek ;
- Bruxelles Mobilité ;
- Bruxelles Environnement ;
- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- La Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB) ;
- Le Conseil des Gestionnaires de Réseaux de Bruxelles c/o VIVAQUA ;

Vu l'avis de Vivaqua du 12/08/2025 qui donne à titre indicatif une série de conditions concernant les conduites de distribution, les canalisations d'égout, les forages, la protection cathodique, le placement des grues, la plantation et l'abattage d'arbres ;

Vu l'avis favorable sous condition de Bruxelles Mobilité du 20/08/2025 ;

Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Environnement du 20/08/2025 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 29/08/25 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- En application de la prescription particulière 8.4. du PRAS : « Modification des caractéristiques urbanistiques » ;
- En application de la prescription particulière 25.1. du PRAS : « Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun » ;
- En application de l'art. 175/20 du CoBAT : « Rapport d'incidences : MPP – Enquête de 30 jours » ;
- En application de l'art. 188/7 du CoBAT : « MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'une RCU » ;

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- 19 : Tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et(ou) du réseau environnant ; et pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes ;

Considérant que 27 réclamations et demandes d'être entendus ont été introduites à l'issue des 2 enquêtes publiques (sur les communes de Koekelberg et de Molenbeek-Saint-Jean) d'une durée de 30 jours, qui se sont tenues du 21/08/2025 au 19/09/2025, portant sur les aspects suivants :

- Soutien général du projet ;
- Opposition général au projet ;
- Demande de déplacer la traversée ou prévoir plus de traversées au carrefour de la future crèche 'Bonhomme' ;
- Demande d'ajouter une traversée piétonne en face de la rue de Ganshoren n°39 et l'entrée du parc Victoria ;
- Regret du manque de traversée piétonne au carrefour Eglise Sainte-Anne x Tisserands et demande de considérer l'ajout de potelets ;
- Regret du non-respect du cheminement naturel des piétons au carrefour Jacquet x Schmitz ;
- Demande de réaliser un trottoir traversant ou un plateau aux carrefours de la rue Jean Jacquet avec la rue Philippe Piermez et la rue du Neep ;
- Demande de clarté par rapport à l'absence de traversées marquées à hauteur des trottoirs traversants ;
- Question par rapport au déplacement de traversées piétonnes ;
- Confusion par rapport aux « plateaux traversants » prévus dans la rue de Ganshoren ;
- Demande de prévoir des trottoirs traversants aux carrefours avec la rue Philippe Piermez et la rue Antoine Court ;
- Crainte d'un déplacement du trafic dans les voiries adjacentes, dont la rue Philippe Piermez, la rue de l'Eglise Sainte-Anne et la rue de la Tannerie ;
- Demande de créer un filtre modal à la rue de la Tannerie ;
- Demande d'apaiser les voiries autour de la place de la maison communale ;
- Confusion par rapport aux autres interventions de mobilité dans le quartier (mesures contre le trafic de transit au côté nord du quartier, le futur cyclostrade, la mise en zone cyclable ou non de plusieurs voiries, etc.) ;
- Demande d'inverser les sens de circulation de la rue du Cubisme et la rue du Neep ;
- Réjouissement de la réduction du trafic de transit et le report modal que cela pourrait apporter ;
- Demande de précision de la stratégie mise en place pour assurer le respect du filtre de trafic à l'intersection de la chaussée de Gand ;
- Demande de prévoir des réductions de la largeur de la voirie à des endroits stratégiques ;
- Confusion et opposition par rapport à la mise en sens unique de la rue de Ganshoren ;
- Remarque de l'élargissement des rayons de courbure sur les carrefours ;
- Demande si la rue de Ganshoren et la rue Jules Debecker sont aménagées en zone cyclable ou non ;
- Soucis par rapport à la largeur de la chaussée carrossable de la rue de Ganshoren ;
- Crainte par rapport au revêtement de la placette Jacquette et sa durabilité contre le passage de bus ;
- Confusion par rapport à la signalisation prévue dans le projet ;
- Crainte d'un impact négatif de la suppression de places de stationnement sur les commerces ;
- Crainte d'un impact négatif de la suppression de places de stationnement sur la qualité de l'espace public et les accès pour les familles, les personnes âgées et les PMR ;
- Soucis concernant la quantité de zones de livraisons prévue dans le projet ;
- Demande d'assurer des protections contre le stationnement sauvage ;
- Soucis concernant les girations des camions, notamment à l'entrée du magasin du chocolatier Blondeel ;
- Demande d'augmenter l'inter-distance des poteaux aux carrefours ;
- Demande de maintenir des cheminements libres de 2m minimum ;
- Demande d'élargir les dropzones ;
- Demande de prévoir davantage de box vélos ;
- Confusion par rapport aux potelets en trottoirs proposés à hauteur de la rue de l'Eglise Sainte-Anne 120-122 ;
- Crainte de l'impact négatif de la réduction des haies du parc Victoria sur les moineaux ;
- Réjouissement de la verdurisation apportée par le projet ;
- Mise en question de la nécessité du remplacement des grilles du parc ;

- Demande de désimperméabiliser plus ;
- Demande d'augmenter le degré d'ambition de la stratégie de GIEP ;
- Crainte d'un éventuel abattage d'arbres ;
- Confusion par rapport à l'implantation d'arbres d'un côté de la rue Jean Jacquet principalement ;
- Soucis concernant l'éventuelle suppression des bulles à verre ;
- Remarque que des cendriers sont prévus dans des zones où fumer en public est interdit ;
- Demande si un panneau publicitaire disparaît, comme il semble indiqué sur les plans ;
- Demande de prévoir une note explicative en néerlandais ;
- Demande de trouver un nom pour la nouvelle place Jacquet avec les riverains ;
- Demande concernant le phasage du chantier ;

SITUATION EXISTANTE :

Considérant que :

- la rue Jean Jacquet sur la totalité de son trajet est une voirie en double sens, avec des bandes de stationnement le long des trottoirs ;
- il existe des aménagements cyclistes en forme de pistes cyclables suggérées en voirie (du marquage) ;
- elle est complètement minérale ;
- le tronçon de la rue de l'Eglise Sainte-Anne visée par cette demande est une voirie en double sens, avec des arrêts de bus intégrés dans les trottoirs ;
- il existe des aménagements cyclistes en forme de pistes cyclables suggérées en voirie (du marquage) ;
- les trottoirs sont équipés de plusieurs grandes fosses de plantations et des plantations denses d'arbres ;
- il existe une station Villo! au trottoir nord et un box vélo au trottoir sud ;
- le tronçon de la rue de Ganshoren visée par cette demande est une voirie en double sens, avec une bande continue de stationnement le long du trottoir sud ;
- il est complètement minérale ;
- il existe une traversée en plateau en face de l'entrée est du parc Victoria ;
- le parc Victoria est entièrement entouré par une clôture et en grandes parties par une haie ;
- il existe deux terrains de basket ;
- il existe une entrée au parc depuis la rue de l'Eglise Sainte-Anne, deux depuis la rue de Ganshoren et deux depuis la rue Léon Autrique ;
- l'aménagement du cœur de l'îlot Schmitz est aménagé via un parking en ciel ouvert du côté de la rue des Tisserands et quelques poches de stationnement et de plantations du côté de la rue Van Hoegaerde ;
- il n'existe pas de connexion piétonne directe entre la rue des Tisserands et la rue Van Hoegaerde (empêchée par des plantations et une clôture à l'est du parking du côté de la rue des Tisserands ;
- il existe une connexion depuis le côté de la rue Van Hoegaerde au potager Velt ;
- la rue François Hellinckx est une voirie en sens unique en direction sud ;
- la rue Léon Autrique est une voirie en sens unique en direction ouest ;
- la rue Philippe Piermez est une voirie en sens unique en direction nord ;
- la rue Antoine Court en une voirie en sens unique en direction sud ;

SITUATION PROJETÉE :

- Considérant que :
- au tronçon de la rue Jean Jacquet entre la rue François Hellinckx et la chaussée de Gand, une placette est créée ;
- cette placette est aménagée par des plantations, des bancs, des arceaux à vélo, des terrasses et un revêtement spécifique (des bandes en béton coulé coloré teinte rouge intégrées dans les pavés en béton) ;
- une partie de la placette reste carrossable et est délimitée par le mobilier urbain mentionné ci-dessus et des potelets ;
- il permet le passage des bus STIB et des services de secours et d'urgence uniquement ;

- le reste de la rue Jean Jacquet est une voirie en sens unique (en direction chaussée de Gand), avec maintien d'un certain nombre de places de stationnement par côté de la voirie ;
- il existe des aménagements cyclistes en forme de pistes cyclables suggérées en voirie (du marquage) ;
- des fosses de plantation avec des arbres sont aménagées, notamment au trottoir ouest ;
- les places de stationnement sont aménagées en pavés à joints ouverts (sauf les places PMR) ;
- des arceaux à vélo (y inclus des arceaux à vélo cargo), un box vélo, une dropzone, des poubelles et des bulles à verre sont intégrés dans les trottoirs ;
- le tronçon de la rue de l'Eglise Sainte-Anne visée par cette demande est une voirie en double sens, avec des arrêts de bus intégrés dans les trottoirs ;
- il existe des aménagements cyclistes en forme de pistes cyclables suggérées en voirie (du marquage) ;
- les géométries des fosses de plantations existantes sont changées à des fosses ovales de dimensions variées (réduites par rapport à la situation existante), mais tous les arbres sont maintenus ;
- de nouvelles fosses ovales sont créées et de nouveaux arbres y sont plantés ;
- la station Villo! et le box vélo sont supprimés ;
- des arceaux à vélo, des bancs et des poubelles sont ajoutés ;
- le trottoir du côté du parc Victoria est aménagé via le même revêtement spécifique que la placette Jacquet ;
- les intersections de la rue Jean Jacquet et la rue de l'Eglise Sainte-Anne avec la rue du Neep, la rue du Cubisme, la rue Léon Autrique, la rue de Ganshoren et la rue des Tisserands sont toutes aménagées en forme de trottoirs traversants et délimitées par des potelets ;
- le tronçon de la rue de Ganshoren visée par cette demande est une voirie en sens unique (en direction rue Jules Debecker), maintien d'un certain nombre de places de stationnement par côté de la voirie ;
- des fosses de plantation sont aménagées aux deux côtés de la voirie ;
- les places de stationnement sont aménagées en pavés à joints ouverts (sauf les places PMR) ;
- des arceaux à vélo, des poubelles, des bancs, une dropzone et un box vélo sont intégrés dans les trottoirs ;
- il existe deux traversées en plateau, une en face de l'entrée est du parc Victoria et une en face de l'entrée du centre sportif ;
- la haie existante du parc Victoria est supprimée du côté de la rue de l'Eglise Sainte-Anne à faveur d'une clôture transparente avec des plantes grimpantes ;
- des clôtures sont ajoutées dans le parc autour des deux terrains de basket ;
- l'aménagement du cœur de l'îlot Schmitz est changé à un cheminement piéton entre la rue des Tisserands et la rue Van Hoegaerde ;
- seulement la poche de stationnement en épi à l'entrée de la rue Van Hoegaerde est maintenue ;
- un arbre est abattu et plusieurs arbres sont plantés ;
- des arceaux à vélo, des bancs et des éléments ludiques sont intégrés ;
- la connexion au potager Velt est modifiée et la rampe d'accès est mise aux normes PMR ;
- la rue François Hellinckx est une voirie en sens unique en direction nord ;
- la rue Léon Autrique est une voirie en sens unique en direction est ;
- la rue Philippe Piermez est une voirie en sens unique en direction sud ;
- la rue Antoine Court en une voirie en sens unique en direction nord ;
- le trottoir sud de la rue du Cubisme est refait et des places de stationnement PMR y sont aménagées ;

OBJECTIFS :

Considérant que le projet vise à apaiser le trafic, à lutter contre le trafic de transit, à désimperméabiliser les voiries, à planter davantage d'arbres, en améliorant la gestion des eaux pluviales et à améliorer la qualité de vie pour les rues de l'Eglise Sainte-Anne, la rue Jean Jacquet et la rue de Ganshoren ;

Considérant que le projet vise à créer une placette et un espace de séjour qualitative pour le tronçon de la rue Jean Jacquet compris entre la rue François Hellinckx et la chaussée de Gand ;

Considérant que le projet vise à réduire l'effet de barrière, à améliorer le sentiment de sécurité et à mieux encadrer les terrains de sport du parc Victoria ;

Considérant que le projet vise à créer une connexion piétonne qualitative et accessible entre la rue des Tisserands et la rue Van Hoegaerde et ajouter des éléments ludiques au cœur de l'îlot Schmitz ;

MOTIVATION :

En ce qui concerne le projet en sa globalité :

Considérant que le projet propose des interventions ponctuelles sur les voiries adjacentes dit « les venelles » ; que ces interventions semblent constituer des interventions de plantations contre les façades ;

Considérant que ces interventions sont positives, mais que la demande de permis cite qu'elles seront concrétisées en consultation avec les riverains ;

Considérant qu'elles se situent hors la zone du périmètre du projet, comme indiqué sur les plans ; que dans ce sens, ces interventions ne sont pas considérées comme formant partie de cette demande de partie ;

Considérant néanmoins que le trottoir sud de la rue du Cubisme semble être inclus dans le périmètre du projet ; que ce trottoir semble être refait et que des places de stationnement PMR y sont implantées ;

Considérant que la fin du périmètre d'intervention sur cette rue n'est pas incluse sur les plans ; qu'il y a lieu de clarifier le degré d'intervention du projet dans la rue du Cubisme ;

En ce qui concerne les trottoirs :

Considérant que la totalité des trottoirs dans le projet mesurent plus de 2m de largeur ; que cela est exemplaire ;

Considérant que le revêtement pour les trottoirs doit être conforme au RRU et aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne ainsi qu'au standard requis pour le réseau piéton "confort" ;

Considérant que les réseaux piéton « plus » et « confort » requièrent des standards élevés en matière d'accessibilité et de confort d'usage, tant au niveau de l'aménagement (dimensionnement, dévers, etc.) que du choix des matériaux et de leur mise en œuvre conformément à la charte des revêtements piétons approuvée le 28 novembre 2019 par le gouvernement régional ;

Considérant que le projet prévoit des pavés bétons gris clairs ; que ce matériau est conforme ;

Considérant que les traversées de la rue Jean Jacquet avec la rue du Neep, la rue du Cubisme, la rue Léon Autrique, la rue de Ganshoren et la rue des Tisserands sont aménagées en forme de trottoirs traversants ; que par contre, les traversées de la rue Jean Jacquet avec la rue Schmitz, le rue Antoine Court et la rue Philippe Piermez ne le sont pas, bien qu'il concerne également toutes des rues locales, sans que cela soit justifié ;

Considérant que les traversées de la rue de Ganshoren sont aménagées en forme de « plateaux traversants » ; que cet aménagement semble être un mix d'un trottoir traversant et un plateau ;

Considérant que cet aménagement n'est pas appliqué habituellement ; qu'il est important d'aménager soit des trottoirs traversants ou des plateaux, afin de clarifier le statut de cet aménagement et de garantir une continuité en espace public ;

Considérant qu'en cas de trottoirs traversants, il y a lieu de ne pas marquer les passages piétons ;

Considérant qu'en cas de plateaux, il y a lieu de débiter les plateaux à au moins 3m devant le passage piéton ;

Considérant que les trottoirs traversants prévus dans le projet sont protégés par des potelets ;

Considérant que les rayons de courbure créés par ces potelets semblent excessives ; qu'il y a lieu de les réduire au minimum tout en permettant le passage des véhicules du SIAMU, afin d'obliger les automobilistes à réduire leur vitesse aux carrefours ;

Considérant qu'aux carrefours avec des rues en sens unique, les rayons de courbure doivent être respectés d'un côté uniquement ;

Considérant en outre qu'il y a lieu de réduire la quantité de potelets en les plaçant à une inter-distance de 2m et en les alignant pour qu'ils ne se situent pas dans le cheminement naturel des piétons ;

Considérant qu'à hauteur de la rue de l'Eglise Sainte-Anne 120-122, un alignement de potelets est proposé aux deux côtés de l'accès au garage, afin de prévenir le stationnement sauvage sur le trottoir qui y mesure plus de 3m de largeur ;

Considérant qu'il se situe déjà des fosses de plantation et une lampadaire ; que la quantité de potelets proposée est dès lors excessive ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la quantité de potelets proposée à cet endroit au strict minimum pour empêcher les accès des voitures au trottoir, tout en préservant un cheminement naturel des piétons de 2m de large ;

Considérant que le long de la rue Jean Jacquet et la rue de l'Eglise Sainte-Anne, il se situe plusieurs équipements, comme l'école La Famille GES, la Maison de l'Emploi, la future crèche 'Bonhomme' et le parc Victoria, et des arrêts de transport public, comme l'arrêt de bus à hauteur du 'Parvis Victoria' ;

Considérant que ces équipements nécessitent une accessibilité confortable et sécurisée ; que néanmoins, les carrefours de la rue Jean Jacquet manquent en traversées piétonnes et/ou sont équipés de traversées piétonnes qui ne se situent pas dans le cheminement naturel des piétons ;

Considérant dès lors qu'il est essentiel que la traversabilité de ces rues soit améliorée en équipant plus de traversées piétonnes et en les plaçant dans le cheminement naturel des piétons ;

Considérant que l'ancienne école Sainte-Anne (actuellement l'école La Famille GES) est reprise à l'inventaire légal des monuments et ensembles ; qu'il y a dès lors lieu de concevoir l'espace public de manière à valoriser les façades ;

Considérant que l'alignement d'arbres proposé en face de la façade historique de La Famille GES qui donne sur la rue Jean Jacquet n'est pas dimensionné en relation avec le rythme de la façade de l'école ; qu'il semble en plus cacher partiellement la porte de cette façade ;

En ce qui concerne la chaussée carrossable :

Considérant qu'une étude de mobilité a été réalisée préalablement au CQD Jacquet par un bureau d'étude ;

Considérant que le projet modifie la rue Jean Jacquet et la rue de Ganshoren à des voiries en sens unique ;

Considérant que le projet inverse également les sens de circulation dans plusieurs voiries adjacentes, comme la rue François Hellinckx, la rue Stepman, la rue Léon Autrique, la rue Antoine Court et la rue Philippe Piermez ;

Considérant que les modifications en termes de circulation automobile proposées dans le périmètre du projet, dont ces mises à sens unique et le filtre modal proposé à hauteur du carrefour avec la chaussée de Gand, réduisent le risque de trafic de transit dans le périmètre du projet ;

Considérant néanmoins le risque de report de trafic de transit par le quartier, dont notamment via le tronçon de la rue de Ganshoren sous le pont ferroviaire, via la rue Jules Debecker et la rue de la Tannerie ;

Considérant que le projet aménage une bande de places de stationnement dans la rue du Cubisme qui visent à faciliter le dépôt des élèves de l'école La Famille GES ;

Considérant que les sens uniques sont conservés par rapport à la situation existante dans la rue du Neep et la rue du Cubisme (ils ne sont pas inversés, comme l'est le cas dans la majorité des autres voiries adjacentes) ;

Considérant que ces maintiens de sens impliquent que les voitures ou bus qui déposent les élèves de l'école La Famille GES doivent passer par la rue du Neep et la rue Stepman ; que cette situation cause dès lors un trafic de transit local, qui peut être évité en inversant les sens de la rue du Neep et la rue du Cubisme ;

Considérant que le projet propose un filtre modal à hauteur du carrefour avec la chaussée de Gand ; que ce filtre permettra uniquement le passage de bus et véhicules d'urgence ;

Considérant que ce filtre permettra de réduire le trafic de transit par le quartier entre le boulevard Léopold II et la chaussée de Gand en le déportant sur les axes de circulation automobiles principaux ;

Considérant que cette stratégie est conforme avec les ambitions du plan Good Move ;

Considérant néanmoins que le projet ne clarifie pas comment ce filtre modal sera imposé (via des panneaux, via des poteaux amovibles, via des caméras, etc...) ;

Considérant le réel risque que ce filtre ne sera pas respecté si une stratégie d'imposition ne soit pas présente ;

Considérant de plus que la demande de permis manque en plan de signalisation pour le projet ; qu'il doit être fourni ;

Considérant la présence de plusieurs garages de commerces et résidences le long du périmètre du projet ; qu'il y a lieu de s'assurer que ces garages restent accessibles et que les manœuvres de giration restent possibles, y inclus pour les camions de livraisons associés aux commerces ;

Considérant le risque de stationnement sauvage, comme est observé fréquemment dans la situation existante ; qu'il y a de clarifier la stratégie de prévention de stationnement sauvage dans le projet ;

Considérant que le projet propose des filets d'eau transversaux le long de la rue Jean Jacquet ;

Considérant que cette intervention sert comme un outil de gestion des eaux pluviales et comme un dispositif ralentisseur ;

Considérant que ces dispositifs risquent d'être générateurs de sonores nuisances par cause des voitures qui les traversent ;

Considérant en outre que ces dispositifs risquent d'être insécurisants pour les cyclistes, notamment en descendant la rue et en temps de pluie ;

Considérant que la demande de permis ne comporte pas de détails techniques quant à leur mise en œuvre ;

Considérant que le tronçon carrossable (par des bus et des véhicules d'urgence) de la placette Jacquet sont aménagés en pavés, ainsi que les trottoirs traversants ;

Considérant qu'en raison des passages de ces véhicules lourds, il y a lieu d'assurer que les fondations sont suffisamment solides pour une bonne tenue dans le temps du revêtement en pavés ;

Considérant en outre que le tronçon carrossable de la placette Jacquet vise à être aménagé avec des pavés les plus jointifs possible et les plus planes possibles, afin de réduire le plus possible les nuisances sonores ;

En ce qui concerne les plantations et la gestion des eaux pluviales :

Vu que certaines rues du projet sont situées en zone d'aléa faible à fort d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Vu que la nappe phréatique est reprise à une profondeur comprise entre 2 et 4m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il y a eu une consultation du facilitateur Eau de Bruxelles Environnement en janvier 2025, encourageant notamment de travailler à des scénarisations, en l'absence de test piézométriques et d'infiltration, mais que cela ne semble pas avoir été fait ;

Considérant que le site est soumis à de fortes contraintes de nappe sub-affleurante, des voiries en pente, une volonté du maintien des emplacements de parkings, rue étroite,... ;

Considérant que la situation de gestion des eaux pluviales sera améliorée avec de la déminéralisation (agrandissement de fosses d'arbres avec implantation d'un massif terre-pierre), l'implantation de noues à certains endroits et de massifs stockants sous la plupart des stationnements ;

Considérant qu'il n'y a pas eu de tests d'infiltration ni de tests piézométriques sur le site permettant de caractériser plus précisément le contexte du sous-sol ;

Considérant que l'objectif régional de la GIEP est : gestion d'une pluie de temps de retour 100 ans (TR100) en zéro-rejet à l'égout ;

Considérant cependant que dans un contexte si contraint, la gestion TR20 est acceptable ; qu'il faut toutefois chercher à atteindre cet objectif TR20 sur les zones du projet qui seront lourdement réaménagées, et non pas uniquement sur la rue de Ganshoren ;

Considérant que la pluie de temps de retour 20 ans (TR20) a été utilisée dans les dimensionnements de la rue de Ganshoren ;

Considérant que la rue Jacquet, en situation projetée, permettra de gérer uniquement les pluies courantes, alors que de la disponibilité, notamment en trottoirs, qui sont très larges par endroits (jusqu'à 3m), pourraient dès lors servir à la gestion hydraulique, en sous-fondation par exemple, et atteindre l'objectif TR20 ;

Considérant que la nouvelle place/parvis Jacquet (bifurcation avant la Chaussée de Gand, qui va être interdite aux voitures (exceptés STIB et SIAMU) va être réaménagée, avec la plantation d'arbres et l'installation de mobilier urbain, et que dès lors la gestion des eaux pluviales pourrait également être améliorée ;

Considérant néanmoins qu'il n'y a aucune réflexion GIEP dans cette zone ;

Considérant que la plantation d'arbres est privilégiée sur le trottoir nord de la rue Jean Jacquet, afin de créer le maximum d'ombre en été ;

Considérant qu'il n'est pas possible de planter des arbres à haute tige dans la rue de Ganshoren, en raison de la présence souterraine du Paruck ;

Considérant que la nouvelle entrée du parc Victoria va être réaménagée, de manière largement minéralisée, mais qu'une stratégie de GIEP doit tout de même être réfléchie, à minima en ayant recours à des revêtements perméables accompagnés d'une sous-fondation stockante ;

Considérant que le cœur d'îlot Schmitz, où deux longues zones végétalisées seront créées entre le Home Jourdan et l'immeuble d'habitation Log'Iris, mais qu'il n'y a aucune réflexion GIEP dans cette zone ;

Considérant que le choix d'un revêtement perméable en stationnement est une bonne idée, mais les joints enherbés ne sont pas adaptés pour un contexte de stationnement permanent, en raison de l'ombrage et du compactage provoqué par les voitures ;

Considérant la présence de moineaux dans les haies du parc Victoria ;

Considérant que cet espèce risque de disparaître du territoire de la région bruxelloise ;

Considérant que les moineaux font leurs nids principalement sous les tuiles et dans les fissures des bâtiments et se nourrissent avec les fruits des haies ;

Considérant que le rapport d'incidences indique que les concepteurs ont échangé avec l'ASLB Moineaux & Biodiversité pour établir les mesures compensatoires en ce qui concerne les interventions sur les haies ;

Considérant que le remplacement des haies du côté de la rue de l'Eglise Sainte-Anne par une clôture plus transparente et contemporaine dégage de nouvelles perspectives sur les biens situés au fond du parc, notamment l'ancienne usine Schmidt (reprise par Van Campenhout et devenue un Centre Sportif) ainsi que la maison du directeur, qui sont repris à l'inventaire légal des monuments et ensembles ;

Considérant qu'en termes d'urbanisme et de convivialité, la suppression partielle des haies réduit l'effet de barrière et améliore le sentiment de sécurité dans et autour le parc ;

Considérant en outre que la suppression des haies permet de déplacer la barrière du parc, d'élargir l'espace public à hauteur des arrêts de bus et d'y créer un parvis plus important ;

Considérant que la suppression des haies sur les coins contribue également au sentiment de sécurité, mais qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de conserver plus de mètres linéaires des haies latérales afin de conserver davantage la flore et protéger les moineaux qui se nourrissent ;

Considérant que les interventions à hauteur de l'îlot Schmitz créent une liaison piétonne qui s'inscrit dans la continuité verte et renforce le réseau piéton et ludique ;

Considérant que les modifications à l'accès au potager Velt rendent conforme la rampe et contribuent à l'accessibilité universelle du quartier ;

En ce qui concerne le mobilier urbain :

Considérant que le projet prévoit le placement de bancs ; que des points de repos (bancs, banquettes et sièges) sont importants pour les personnes qui doivent fractionner leur déplacement vu l'âge et/ou leur condition physique ; que ces points de repos doivent être accessibles et répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) ;

Considérant que le projet prévoit l'emplacement de poubelles de tri à plusieurs endroits stratégiques, dont des traversées piétonnes, des arrêts de bus, des abords d'école, etc. ;

Considérant que le modèle de poubelle de tri inclut un cendrier ; que néanmoins, il est interdit de fumer à plusieurs zones en espace public selon la loi fédérale ;

Considérant par contre qu'il y a lieu de mutualiser le mobilier urbain et d'utiliser un seul modèle ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de soit clarifier si les cendriers peuvent être fermés ou enlevés des modèles de poubelles de tri, soit de déplacer les poubelles de tri hors les zones interdites par la loi fédérale ;

CONCLUSION :

Considérant que dans sa globalité, le projet est conforme aux objectifs du plan Good Move, en raison de la réduction du trafic de transit, de l'apaisement des rues locales et de l'amélioration de la situation pour les modes actifs ;

Considérant néanmoins qu'il existe plusieurs opportunités pour améliorer davantage la qualité des trottoirs et l'aménagement des parvis des écoles ;

Considérant qu'il y a lieu d'apporter plus de précisions par rapport à la stratégie contre le trafic de transit dans le quartier, y inclus hors périmètre du projet ;

Considérant qu'une stratégie de GIEP doit être développée pour la totalité du projet ;

Considérant qu'une stratégie de protection des moineaux doit être développée ;

Avis unanime favorable à condition de

En ce qui concerne le projet en sa globalité :

- Clarifier le périmètre et le degré d'intervention du projet dans la rue du Cubisme ;

En ce qui concerne les trottoirs :

- Améliorer la traversabilité de la rue Jean Jacquet pour les piétons en :
 - o prévoyant chaque coin des carrefours dans le périmètre du projet de traversées piétonnes et/ou trottoirs traversants ;
 - o plaçant les traversées dans le cheminement naturel des piétons ;
- Réduire les rayons de courbure indiqués par les potelets à hauteur des trottoirs traversants au minimum pour permettre le passage des véhicules du SIAMU ; fournir des plans de giration ;

- Appliquer la stratégie des trottoirs traversants le long des intersections de la rue Jean Jacquet ; le cas échéant, justifier pourquoi les trottoirs traversants ne sont pas aménagés partout ;
- À hauteur des traversées piétonnes de la rue de Ganshoren, aménager les traversées soit en forme de trottoirs traversants, soit en forme de plateaux ; en cas de trottoirs traversants, ne pas marquer les passages piétons ; en cas de plateaux, débiter les plateaux à au moins 3m devant le passage piéton ;
- À hauteur des trottoirs traversants, implanter les potelets à une inter-distance de 2m ;
- À hauteur de la rue de l'Eglise Sainte-Anne 120-122, réduire les potelets au stricte minimum nécessaire pour empêcher les accès des voitures au trottoir, tout en préservant un cheminement naturel des piétons de 2m de large ;
- Adapter l'aménagement proposé en face de la façade historique de La Famille GES qui donne sur la rue Jean Jacquet, afin de mettre en valeur la composition de la façade ;

En ce qui concerne la chaussée carrossable :

- Etudier des stratégies d'atténuation du déplacement du trafic de transit, notamment dans la rue du Neep, la rue du Cubisme, la rue Jules Debecker et la rue de la Tannerie ; adapter le plan de circulation au besoin ;
- Clarifier la stratégie du filtre modal à hauteur du carrefour avec la chaussée de Gand (un camera, un potelet amovible,...) ;
- S'assurer que les garages restent accessibles et que les manœuvres de giration restent possibles ;
- Clarifier la stratégie de prévention de stationnement sauvage ;
- Fournir un plan de signalisation pour le projet ;
- Ne pas aménager les filets d'eau transversaux le long de la rue Jean Jacquet ; le cas échéant, fournir des détails quant aux filets d'eau transversaux proposés le long de la rue Jean Jacquet ; assurer que ces filets ne sont pas générateurs de nuisances sonores ; justifier si ces interventions n'ont pas d'impact négatif sur la sécurité des cyclistes ;

En ce qui concerne les plantations et la gestion des eaux pluviales :

- Développer une stratégie de GIEP pour la totalité du projet en consultation avec le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ; privilégier la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, rendre certains revêtements perméables, aménager des massifs stockants sous stationnements et/ou sous les espaces fortement minéralisés ;
- Étudier la possibilité de conserver plus de mètres linéaires des haies latérales du parc Victoria ;
- Réétudier le choix des pavés avec joints enherbés sur les stationnements ; envisager plutôt des pavés avec joints en graviers, ou bien des pavés poreux dans la masse, ou des joints en mortier drainant ;

En ce qui concerne le mobilier urbain :

- Equiper au minimum 25% des bancs dans le projet de dossier et accoudoirs ;
- Clarifier si les cendriers peuvent être fermés ou enlevés des modèles de poubelles de tri ; le cas échéant, les déplacer hors les zones interdites par la loi fédérale ;

SIGNATURES

DÉLÉGUÉS

ADMINISTRATION COMMUNALE

URBAN - URBANISME

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

La séance est clôturée à 17h00
De zitting is afgesloten om 17u00

Koekelberg, le 27 juin 2025
Koekelberg, 27 juni 2025

SIGNATURE PV ONDERTEKENING PV	
Le Secrétaire, De Secretaris,	Le Présidente f.f., De Wnd. Voorzitter,
Anne BREYNE	Geoffrey GUÉRITTE