



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMISSION DE CONCERTATION
OVERLEGCOMMISSIE

Séance du vendredi 25 avril 2025

Zitting van vrijdag 25 april 2025

PROCÈS-VERBAL
PROCES-VERBAAL

Présents / Aanwezig :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE
KOEKELBERG
Bourgmestre

Madame Olivia P'TITO
Présidente

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 suppléant pour le pt 1 et 2

ADMINISTRATION COMMUNALE DE
KOEKELBERG
Chef de cabinet du bourgmestre

Monsieur Geoffrey GUÉRITTE
Membre suppléant

URBAN.BRUSSELS
Service public régional de Bruxelles –
Bruxelles Urbanisme et Patrimoine BUP
Direction urbanisme – espace
public

Monsieur Antoine STRUELENS
Membre pour le point 1

URBAN.BRUSSELS
Service public régional de Bruxelles –
Bruxelles Urbanisme et Patrimoine BUP
Direction urbanisme

Monsieur Nicolas PAUWELS
Membre pour le point 2 et 3

URBAN.BRUSSELS
Gewestelijke Overheidsdienst Brussel –
Brussel Stedenbouw en Erfgoed - BSE
Directie Cultureel Erfgoed

De heer Nico DESWAEF
Lid

LEEFMILIEU BRUSSEL - B.I.M

Mevrouw Marleen GEVERS
Lid

ADMINISTRATION COMMUNALE DE
KOEKELBERG
Service Aménagement du territoire

Madame Anne BREYNE
Secrétaire
Monsieur Tufan SAKARYA
Stagiaire au service urbanisme

Excusés / Verontschuldigd: /

La séance est ouverte à 13h00

De zitting wordt geopend om 13u00

POINT N° I

Demande de permis d'urbanisme N°9100/PU-53.24 introduite par l'administration communale de Koekelberg en vue de réaménager de façade à façade la rue des Braves, transformer la rue en place publique végétalisée et réaménager le croisement de la rue Félix Vande Sande.

PRESENCES

Demandeur(s) : Natacha WYNS, directrice de la division III Cadre de vie et Karel VERMEERSCH, gestionnaire technique en espaces publics pour la commune de Koekelberg ;

Architecte(s) : / ;

Réaction(s) : ;

MPP

Enquête publique : 17/03/2025 au 15/04/2025 ;

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 4.3.3. (prescriptions relatives aux affectations : Zone mixte d'habitation et d'ateliers, artisanat) du PPAS « Quartier Leopold II - partie III ».
- Application de la prescription particulière 25.1 (création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun) du plan régional d'affectation du sol (PPAS).
- Application de l'article 237 du CoBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci).
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Projet soumis à rapport d'incidences.

AVIS

Avis n°2025.15

Contexte

Considérant que le projet consiste à réaménager de façade à façade la rue des Braves en place publique végétalisée ainsi qu'à réaménager le croisement avec la rue Félix Vande Sande ;

Considérant que la rue des Braves est reprise au Plan Régional de Mobilité (PRM) comme suit : « Confort » pour les Piétons et « Quartier » pour tous les autres modes ;

Considérant que la rue a été fermée à la circulation entre 2016 et 2021 en raison du chantier de construction du complexe scolaire Comenius et des immeubles de logements Upliving, et qu'à partir de 2022, elle fait l'objet d'un aménagement temporaire incluant des aires de jeux ;

Considérant qu'actuellement, seule la partie supérieure de la rue est restée accessible aux véhicules pour le stationnement en voirie et l'accès au parking des immeubles Upliving depuis l'avenue de la Liberté ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager la future place sur un plateau surélevé par rapport à l'avenue de la Liberté, de sorte à ralentir la vitesse des véhicules (automobiles, vélos, trottinettes, ...) et à sécuriser la circulation des usagers actifs ;

Considérant que le projet est situé dans une zone d'abord d'école avec un accès direct à l'école, à la salle de sport et à la bibliothèque ;

Considérant que le projet crée un parvis convivial et accessible ;

Considérant que le projet vise à créer un parvis sécurisé, convivial et accessible à l'ensemble des usagers ;

Procédure et actes d'instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:
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'article 175/20, §1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : Mesures particulières de publicité requises lorsque la demande est soumise à rapport d'incidence ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

En application de l'article 237 du CoBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Considérant que la demande est 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 ;

La demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Le Collège des Bourgmestre et Echevins de et à Koekelberg ;
- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- Bruxelles Mobilité ;
- Le Conseil des Gestionnaires de Réseaux de Bruxelles (Vivaqua) ;
- La Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;

Vu l'avis favorable sous condition de Bruxelles Mobilité de 08/04/2025 ;

Vu l'avis de la CRMS du 04/04/2025 ;

Vu que d'autres avis, comme l'avis SIAMU, n'ont pas encore été reçus ;

Enquête publique

Considérant que l'enquête publique d'une durée de 30 jours s'est déroulée du 17/03/2025 au 15/04/2025 ;

Considérant que 9 réactions et 3 demandes à être entendues ont été introduites lors de l'enquête publique ;

Considérant que les réactions portent notamment sur les points suivants :

- Soutien global au projet qui rend le quartier plus vert et le trafic plus apaisé ;
- Demande de ne pas installer de table de pique-nique pour éviter des nuisances liées à une occupation sans contrôle social ;
- Demande d'adapter le mobilier urbain afin de le rendre plus flexible (notamment le module podium) ;
- Questionnement concernant le parcours des cyclistes sur la place ;
- Questionnement par rapport à la matérialité de la boîte à livres peu robuste ;
- Questionnement par rapport à l'installation des arceaux vélo et drop zone exclusivement dans la rue Félix Vande Sande et pas à l'autre entrée du parvis, côté avenue de la Liberté ;
- Demande de prévoir plus d'emplacements pour vélos cargos ;

Situation existante de fait

Considérant qu'actuellement la partie inférieure de la rue des Braves est déjà coupée à la circulation motorisée suite à l'aménagement temporaire ;

Considérant que le projet vise à pérenniser cet aménagement en le rendant permanent et en améliorant la qualité, la sécurité et la convivialité ;

Situation projetée

Considérant que le projet prévoit le réaménagement de façade à façade du tronçon de la rue des Braves compris entre la rue Felix Vande Sande et l'avenue de la Liberté, qu'il étend également son emprise au

carrefour avec la rue Félix Vande Sande, lequel sera aménagé sur un plateau afin de sécuriser la circulation des usagers actifs ;

Considérant que l'aménagement sur plateau du carrefour entre la future place des Sœurs Brontë et la rue Félix Vande Sande impliquera la suppression de 12 places de stationnement au profit de la sécurité des usagers actifs, la création d'espaces de stationnement pour les vélos et la micromobilité et l'intégration d'aménagements végétalisés et des plantations ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'un revêtement en pavés de béton, l'aménagement de noues plantées, ainsi que l'installation de mobilier urbain (bancs, podium, jeux, boîte à livres, etc.), de mâts destinés à l'affichage et d'une œuvre d'art représentant les sœurs Brontë ;

Motivation

De manière générale

Considérant que l'aménagement proposé vise à rénover les abords de l'école en créant un nouvel espace public structurant et apaisé, propice à la convivialité et aux échanges entre les usagers du quartier ; que ce nouvel aménagement, situé entre plusieurs équipements publics (école, salle communale, bibliothèque), prend la forme d'un lieu de rencontre multifonctionnel intégrant une végétalisation importante, du mobilier urbain, des dispositifs ludiques et pédagogiques, ainsi que des zones de repos destinées tant aux enfants qu'aux adultes ;

Mobilité

Piétons

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 les guidages podotactiles prévus au droit du croisement entre la future place et l'avenue de la Liberté ne sont ni lisible ni conforme aux normes d'accessibilité ; qu'il y a dès lors lieu de les reprendre d'une seule traite, de manière continue et cohérente, afin d'assurer un cheminement clair pour les personnes malvoyantes ;

Considérant qu'aucune ligne de guidage n'est actuellement prévue pour les personnes malvoyantes empruntant la rue Félix Vande Sande et traversant la future place ; qu'il convient dès lors de prévoir une ligne de guidage à hauteur de l'intersection entre ladite place et la rue Félix Vande Sande ;

Considérant que l'interruption des bordures au droit des espaces végétalisés, prévue pour permettre l'écoulement des eaux de pluie vers ces surfaces infiltrantes, rompt la continuité de la ligne de guidage ; que ces bordures devront, dès lors, être équipées de grilles adaptées au droit des interruptions permettant à la fois le passage de l'eau et le maintien d'une continuité tactile pour les personnes malvoyantes ;

Considérant qu'un aménagement adapté doit être validé par Bruxelles Mobilité ;

Considérant que ces adaptations ne doivent pas réduire les espaces végétalisés ;

Considérant que, pour le pavage de la place, et particulièrement au droit de la zone destinée à accueillir la table de pique-nique, il y a lieu de prévoir :

- soit des dalles engazonnées, avec un espacement maximal de 1 cm entre chaque dalle,
- soit des dalles poreuses dans la masse ;

Considérant que pendant l'enquête publique, certains riverains se sont opposés à l'installation de la table de pique-nique, tandis que d'autres y sont favorables ;

Considérant que cette table, implantée sur l'espace public, vise à renforcer la convivialité de la place en y offrant un point de rencontre accessible à tous, à tout moment de la journée ; qu'elle pourra être utilisée

tant par les familles du quartier que par les élèves du complexe scolaire Comenius lors des temps de pause ou d'activités extérieures, ou encore par les participants aux événements organisés sur le site ;

Considérant que sa localisation la rend visible depuis les fenêtres des logements Upliving, permettant ainsi un contrôle social favorable à la prévention des incivilités et au bon usage du mobilier ;

Considérant que ce type d'aménagement favorise la réappropriation positive de l'espace public par les habitants, en renforçant le lien social ;

Vélos

Considérant que le projet prévoit de placer de nouveaux arceaux vélo en voirie ;

Considérant que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de cheminement spécifique pour la circulation des vélos et des trottinettes ; que, dans la mesure où il s'agit d'un aménagement de place, les interventions ont été principalement conçues pour répondre aux besoins des piétons ;

Considérant que, par conséquent, les cyclistes et usagers de la micromobilité doivent adapter leur conduite et réduire leur vitesse lors de la traversée de la place ;

Considérant que la place a été aménagée de manière à favoriser ce ralentissement, notamment par la création de parterres végétalisés non alignés et l'utilisation de dalles engazonnées, dont les interstices contribuent à modérer la vitesse sur la place ;

Mobilier Urbain

Considérant que le projet prévoit l'installation de bancs et de dispositifs de repos (banquettes, sièges) sur l'espace public ; que ces points de repos sont essentiels pour les personnes amenées à fragmenter leur déplacement en raison de l'âge, de leur condition physique ou de besoins spécifiques ;

Considérant qu'il est important qu'ils soient aisément accessibles et conçus conformément aux recommandations du Cahier de l'accessibilité piétonne, à savoir qu'au moins 25 % d'entre eux doivent être pourvus d'un dossier et d'accoudoirs, afin d'en garantir l'usage confortable et inclusif ;

Considérant que des mâts d'affichage sont prévus au sein des zones plantées; que ces mâts permettent l'affichage d'informations ou d'annonces de manière autonome, sans dépendance aux façades des bâtiments avoisinants ;

Considérant que ce dispositif favorise une appropriation plus ouverte et inclusive de l'espace public par des acteurs et activités qui ne sont pas nécessairement rattachés aux institutions ou immeubles adjacents ;

Considérant que, bien qu'ils génèrent un léger encombrement, leur présence demeure acceptable au regard de la polyvalence et de la flexibilité d'usage qu'ils offrent en matière de communication locale et d'animation de l'espace public ;

Considérant, par contre, que ces mâts sont prévus en bois ; que, pour des raisons de durabilité, de résistance aux intempéries et de maintenance, il conviendrait de privilégier des matériaux plus robustes et pérennes, tels que le métal traité ou d'autres alternatives résistantes adaptées à l'espace public ;

Stationnement

Considérant que le projet entraîne la suppression de 12 places de stationnement à l'intersection avec la rue Félix Vande Sande, afin de sécuriser la circulation des usagers actifs, notamment en respectant les distances de visibilité et de dégagement aux abords des traversées piétonnes ;

Considérant que cette suppression permet également la création d'espaces de stationnement dédiés aux vélos et à la micromobilité, ainsi que l'intégration d'aménagements végétalisés et de plantations, contribuant à la qualité paysagère et au confort d'usage de l'espace public ;

Considérant que l'installation d'espaces de stationnement pour les vélos et la micromobilité pourrait également s'avérer pertinente au niveau de l'intersection de la place avec l'avenue de la Liberté ;

Considérant que cette question pourra être examinée indépendamment de la présente demande, dans la mesure où la zone concernée ne se situe pas dans l'emprise immédiate du projet et ne nécessite pas de permis d'urbanisme ;

Voirie

Considérant que le projet est situé en bordure de voirie régionale ;

Considérant qu'un accord d'occupation de voirie de Bruxelles Mobilité sera nécessaire avant d'entamer les travaux ;

Matérialité

Considérant que les matériaux proposés forment une continuité avec les nouveaux espaces piétons déjà réalisés sur la commune de Koekelberg ;

Considérant qu'ils sont en accord avec le contexte urbain ;

Espace vert

Considérant que les espaces verts, et ce compris la palette végétale, sont diversifiés ;

Considérant que les nouveaux espaces verts forment, non pas une continuité, mais bien un ajout au programme végétal du Parc Elisabeth situé à proximité ;

Considérant que les espaces vert permettent l'infiltration d'eau de pluie, les jeux et augmente la fonction de séjour des lieux ;

Conclusion

Considérant que le projet renforce la présence de végétation dans le quartier et améliore la sécurité routière aux abords de l'école ;

Considérant qu'il apporte de nouvelles aménités au bénéfice des riverains et des usagers du quartier ;

Considérant qu'il s'inscrit dans une logique de bon aménagement des lieux, tant en termes de fonctionnalité que de qualité urbaine ;

Avis unanime favorable à condition :

- de se concerter avec Bruxelles Mobilité afin de garantir la continuité des lignes guides pour malvoyants tout le long du projet et ceci sans impacter ou en impactant le moins possible l'aménagement des zones vertes au niveau de leur emplacement et de leur superficie.
- de prévoir les lignes de guidage podotactile d'une seule traite, de manière continue et cohérente, afin d'assurer un cheminement clair pour les personnes malvoyantes (conformément à l'avis de Bruxelles Mobilité).
- de prévoir une ligne de guidage à hauteur de l'intersection entre la future place et la rue Félix Vande Sande.
- de prévoir de grilles ou toute autre dispositif au droit des interruptions dans les bordures permettant à la fois le passage de l'eau et le maintien d'une continuité tactile pour les personnes malvoyantes.
- de prévoir pour le pavement de la place :
 - soit des dalles engazonnées, avec un espacement maximal de 1 cm entre chaque dalle,
 - soit des dalles poreuses dans la masse.
- de privilégier des matériaux plus robustes et pérennes, tels que le métal traité ou d'autres alternatives résistantes adaptées à l'espace public pour les mâts d'affichage d'informations ou d'annonces.

SIGNATURES

DÉLÉGUÉS

ADMINISTRATION COMMUNALE

URBAN - URBANISME

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

POINT N° II

Demande de permis d'urbanisme N° 9099/PU-52.24 introduite par COGHEN 77 S.R.L. en vue de rénover un immeuble semi-industriel (entrepôt/bureaux): maintenir l'entrepôt, changer la destination des bureaux en logements et rehausser l'immeuble de 2 niveaux pour créer 7 logements, verduriser une partie des toitures sis Rue Jules Besme 122, repris en zones d'habitation et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du PRAS.

PRESENCES

Demandeur(s) : Monsieur Marc CHARLES ;

Architecte(s) : Monsieur Alain BORGERS ;

Réaction(s) : Monsieur Serge PAULUS ;

MPP

Enquête publique : / ;

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
- Application de la prescription général 21 (zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) du plan régional d'affectation du sol (PPAS).

AVIS

Avis n°2025.16

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme N°9099/PU-52.24 introduite par COGHEN 77 S.R.L., en vue de rénover un immeuble semi-industriel (entrepôts) sis rue Jules Besme 122 à 1081 Koekelberg : rehausser l'immeuble en vue de son changement partiel d'affectation en projet résidentiel comprenant 8 logements ;
Vu l'avis unanime favorable conditionnel n°2025.03 de la commission de concertation du 31/01/2025, rendu en présence d'un représentant de l'administration régionale en charge de l'urbanisme et « accordant » les dérogations :

- aux articles 4 et 6 du titre I du RRU, pour la rehausse (du côté droit),
- à l'article 13 du titre II du RRU, ayant moins de la moitié des toitures plates verdurisées,
- à l'article 10 du titre II du RRU, pour le manque de surfaces éclairantes des chambres des logements du 1e, 2e et 3e étages contre le mitoyen de gauche en façade avant,
- à l'article 6 du titre VIII du RRU, le projet ne prévoyant aucun parking voitures pour les appartements,

Considérant que les conditions liées à cet avis sont les suivantes :

- fournir le plan de toiture du bâtiment à front de rue,
- aligner le volume de la rehausse au niveau du 4e étage au mur mitoyen de gauche tout en maintenant le recul au niveau de la façade avant,
- de créer au 4e étage un appartement 3 chambres en lieu et place des 2 studios,

- de reprendre les descentes d'eaux pluviales à l'intérieur à partir de la corniche ;

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

Vu la demande modifiée de permis d'urbanisme N°9099/PU-52.24 introduite le 19/03/2025 par COGHEN 77 S.R.L., en vue de rénover un immeuble semi-industriel (entrepôt/bureaux) sis rue Jules Besme 122 à 1081 Koekelberg ;

Vu la nouvelle demande d'avis du Service d'Incendie datée du 10/04/2025 ;

Considérant que la demande vise à toujours rénover un immeuble semi-industriel (entrepôt/bureaux) et créer des logements :

au rez-de-chaussée :

- maintenir l'entrepôt,
- aménager l'entrée des logements, les caves privatives et les locaux communs (véhicules deux roues, voitures d'enfants, ordures ménagères),

aux 1er et 2e étages :

- étendre et changer la destination des bureaux pour aménager 4 appartements avec terrasses : au 1er étage, 1 de 3 chambres et 1 de 2 chambres et au 2e étage, 1 d'1 chambre et 1 de 2 chambres,

et

- démolir une partie de l'extension pour créer une terrasse,
- régulariser la fermeture du patio (nouveau volume),
- rénover la façade avant,
- modifier la largeur des baies centrales de la partie gauche de l'immeuble,
- remplacer les châssis existants par des châssis en aluminium ton noir et modifier leurs divisions, et la porte du garage,
- verduriser les toitures plates ;

Considérant que les modifications se situent aux 3e et 4e étages :

- rehausser l'immeuble de 2 niveaux (4e étage en retrait) sur toute la largeur de l'immeuble pour créer 3 logements avec terrasses : au 3e étage, 1 appartement d'1 chambre et 1 de 2 chambres et au 4e étage : 1 appartement comprenant 3 chambres ;

Considérant que les plans ont été complétés avec le plan de toiture du bâtiment à front de rue ;

Considérant que le volume de la rehausse au 4e étage s'étend sur toute la largeur du bâtiment ;

Considérant que le nombre d'unités de logement est passé de 8 à 7 dans l'immeuble ;

Considérant que les descentes d'eaux pluviales sont reprises à l'intérieur du bâtiment à partir de la corniche du côté de la voirie ;

Considérant dès lors que la demande modifiée répond aux conditions émises par la commission de concertation mais a révélé de nouveaux motifs d'enquête publique ;

Considérant que la demande est à nouveau soumise à la commission de concertation suite à l'enquête publique pour dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 25/04/2025 et considérant que 4 réclamations ont été introduites durant l'enquête publique ;

Considérant que 2 réclamations relèvent principalement l'intention du projet d'installer des pompes à chaleur pour les logements sur les toitures plates en intérieur d'îlot ; que ces installations ne seraient pas reprises sur les plans ;

Considérant que ces remarques sont formulées par des riverains habitant du côté de l'avenue de l'Indépendance Belge s'inquiétant des nuisances sonores qu'ils pourraient subir des installations prévues sur la toiture de l'entrepôt ;

Considérant que la note explicative renseigne que la partie arrière du rez-de-chaussée et une partie de la toiture du 4^e étage seront réservées à l'installation de panneaux photovoltaïques et aux unités extérieures des pompes à chaleur ;

Considérant que pour une bonne information au voisinage des unités extérieures des pompes à chaleur, celles-ci doivent figurer sur les plans de manière à pouvoir déterminer l'impact dans l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a confirmé que les seules installations de pompe à chaleur prévues sont reprises sur le plan de la toiture du bâtiment avant dans le volume de rehausse de l'ascenseur, qu'il n'est pas prévu d'en placer sur la toiture de l'entrepôt ;

Considérant que l'architecte précise que les pompes à chaleurs seront choisies avec soin suivant les conseils du fabricant et éloignées le plus possible des autres habitations, et que s'il y a nécessité, elles seront dotées de caissons acoustiques ;

Considérant que l'immeuble est situé en zone d'habitation correspondant à la zone 2 dans l'arrêté du 21 novembre 2022 du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre le bruit de voisinage fixant les seuils de bruit maximum qui ne doivent pas être dépassés par toute source audible dans le voisinage de cette source ;

Considérant que le demandeur devra également vérifier si ces installations de pompe à chaleur nécessitent ou pas une demande de permis d'environnement ;

Considérant, dès lors, qu'il convient que ces installations soient isolées acoustiquement pour diminuer au maximum l'impact dans ce quartier résidentiel ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble est également contestée par des riverains de la rue Jules Besme et de l'avenue de l'Indépendance Belge : que l'ajout de 2 niveaux supplémentaires romprait la continuité des gabarits existants et l'harmonisation avec les hauteurs d'immeubles voisins qui sont eux, en R+2 ou R+3 ;

Considérant qu'en séance, un réclamant s'inquiète de la perte d'intimité et de luminosité pour les logements de l'autre côté de la rue (en face) par rapport à la construction de 2 niveaux supplémentaires et aux nouvelles vues directes créées depuis ces étages 3 et 4 ;

Considérant que l'architecte confirme que le retrait du 4^e niveau permettra de maintenir une distance importante entre les immeubles de part et d'autre de la rue et qu'à elle seule, la largeur de la voirie permet de respecter le code civil ;

Considérant que ce même réclamant se présente également en porte-parole de l'ACP du n°120 de la rue Jules Besme, immeuble se situant à droite de l'immeuble en projet ; qu'en ce qui concerne leurs installations de panneaux photovoltaïques, la rehausse de l'immeuble empêchera la rentabilité maximale des installations ;

Considérant que l'avant de la parcelle concernée par le projet est orienté sud/sud-est ; que la rehausse de l'immeuble avant et de ses annexes ne pourra en aucun cas porter atteinte à l'ensoleillement de la toiture plate du bâtiment arrière du n°120 sur laquelle sont installés les panneaux photovoltaïques (**vérification** d'après les photographies aériennes disponibles sur « Bruciel ») ;

Considérant de plus que la rehausse permettra une amélioration de l'isolation thermique du pignon de l'immeuble n°120 ;

Considérant que l'ACP du n°120 s'inquiète également des dommages que les travaux pourraient commettre à leur immeuble ;

Considérant que le demandeur confirme qu'il a, au préalable, rencontré les propriétaires du n°120 pour leur présenter le projet et les rassurer quant aux dispositions qui seront prises si le permis devait être délivré ; qu'un état des lieux serait établi avant tous travaux comme il est procédé habituellement ;

Considérant que les réclamations portent également sur l'impact du projet dans le cadre architectural de la zone ZICHEE : que l'immeuble ne s'inscrirait pas dans le cadre environnant de la rue ;

Considérant que la rehausse pour le 3e niveau sera traitée de la même manière que les étages inférieurs, reprenant une finition en briques récupérées des volumes démolis à l'arrière et l'alignement des baies ; que le caractère industriel de l'immeuble est conservé également par les divisions des châssis ;

Considérant que le 4e niveau est prévu volontairement en retrait du côté rue afin de se raccorder au mieux à la toiture à versants du voisin de droite mais également d'être le moins visible depuis la rue ;

Considérant que la commission de concertation précédente a conditionné cette rehausse du 4e niveau sur toute la largeur de l'immeuble pour assurer une meilleure cohérence du volume bâti, renforcer l'harmonie générale de l'ensemble et contribuer à une meilleure intégration du projet dans le tissu urbain existant ;

Considérant que le volume de la rehausse en retrait au 4^e étage s'aligne à l'axe mitoyen de nouveau gauche et sollicite une nouvelle dérogation à l'article 6 du titre I du RRU, dépassant de 5,74 m la hauteur du bâtiment voisin de gauche (n^{os} 124-128) ;

Considérant que le bâtiment voisin de gauche est anormalement bas dans la rue, qu'il pourrait à l'avenir être aussi rehaussé ;

Considérant que le nouveau projet tente de répondre à l'une des conditions de la commission de concertation demandant que quitte à rehausser l'immeuble jusqu'à un 4^e niveau, celui-ci doit assumer pleinement cette rehausse ;

Considérant que le retrait de ce 4^e niveau permet d'être moins visible depuis la rue, de ne pas constituer un volume trop massif à front de rue et de se raccorder au mieux à la toiture à versants du bâtiment mitoyen de droite ;

Considérant que le projet modifié propose 2 limites de recul différentes au 4^e étage : qu'un recul plus important est prévu devant la baie de la pièce de vie pour installer une terrasse confortable ;

Considérant que pour diminuer l'impact du volume du 4^e niveau, un recul à 45° depuis la façade à rue est souhaité afin de le rendre moins visible depuis l'espace public ; qu'en respectant cette condition la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'élévation de la façade avant reprend une hauteur de rambarde mais que celle-ci n'est pas définie ; qu'il y a lieu de prévoir pour toute la largeur de la terrasse un garde-corps en métal et de le placer en retrait de l'alignement de sorte de ne pas le rendre visible depuis l'espace publique ou de remonter l'acrotère sur toute la largeur ;

Considérant qu'un crépi blanc sur isolant viendra habiller le pignon gauche visible depuis la rue ; que le matériau et la teinte s'accordent à l'immeuble de gauche en briques blanches ;

Considérant que la dernière réclamation porte essentiellement sur l'absence dans le projet, d'emplacements de parking pour les 7 nouveaux logements ; qu'il existe déjà actuellement une pénurie d'emplacements pour les résidents de la rue ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU a déjà été accordée lors de la commission de concertation du 31/01/2025, le projet favorisant la mobilité douce entre autres en implantant un grand local destiné aux vélos ;

Considérant que l'entrepôt est destiné à fonctionner indépendamment des unités de logements ; que de ce fait il n'est pas possible d'y prévoir des emplacements de parking ;

Considérant que le projet prévoit une mixité de logements (appartements de 1 à 3 chambres) ;

Avis unanime favorable à condition

- de représenter les unités extérieures des pompes à chaleur sur la toiture de l'immeuble à front de rue,
- de vérifier si ces installations de pompe à chaleur nécessitent ou pas une demande de permis d'environnement,
- d'installer des écrans/caissons antibruit ou utiliser des matériaux absorbants acoustiques sur les parois,
- de fixer le recul de la façade de la rehausse du 4^e étage à 45° depuis la façade à rue,
- de prévoir un garde-corps en métal et le placer en retrait de l'alignement de sorte de à ne pas le rendre visible depuis l'espace publique ou de remonter l'acrotère sur toute la largeur.

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.

SIGNATURES

DÉLÉGUÉS

ADMINISTRATION COMMUNALE

URBAN - URBANISME

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

POINT N° III

Demande de permis d'urbanisme N°9108/PU-61.24 introduite par Jade SALHAB et Katrien THEUNIS en vue de rénover une maison unifamiliale, remplacer les châssis existants par des châssis en bois naturel d'origine, ajouter une annexe arrière sur 2 niveaux (espace chambre au sous-sol et cuisine au bel étage) et créer un atrium, rehausser la toiture et aménager une nouvelle terrasse à l'arrière sise avenue de Jette 28, reprise en zone mixte résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS).

PRESENCES

Demandeur(s) : / ;

Architecte(s) : / ;

Réaction(s) : / ;

MPP

Enquête publique : 17/03/2025 au 31/03/2025

Motif(s) de commission de concertation :

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation aux prescriptions des règlements d'urbanisme :
- dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- Application de l'Art. 207§3 du CoBAT : Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier.

AVIS

Avis n°2025.12

Vu le permis d'urbanisme N°6630/PU-15.90 délivré le 14/02/1990 pour construire un immeuble à appartements ;

Vu le permis d'urbanisme N°9050/PU-03.24 délivré le 12/07/2024 à Monsieur Jade SALHAB et Madame Katrien THEUNIS et tendant à changer la destination du bien sis avenue de Jette 28 à 1081 Koekelberg, de bureaux en maison unifamiliale ;

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 9108/PU-61.24 introduite par Monsieur Jade SALHAB et Madame Katrien THEUNIS, en vue de rénover ladite maison unifamiliale, notamment :

- le remplacement des châssis existants par des châssis en bois naturel,
- la construction d'une annexe arrière sur deux niveaux (espace chambre au sous-sol et cuisine au bel étage),
- la création d'un atrium,
- la rehausse de toiture à l'arrière,
- l'aménagement d'une nouvelle terrasse ;

Considérant que la demande vise à rénover une maison unifamiliale :

- rehausser la toiture à versants et aménager une nouvelle terrasse à l'arrière,

- ajouter une annexe arrière sur 2 niveaux (espace chambre au sous-sol et cuisine au bel étage),
- créer une terrasse et un nouvel escalier vers le jardin (démolir l'ancien escalier) ;
- créer un atrium à la place de la 3e pièce au sous-sol et au bel étage : démolir une partie du plancher et remplacer la toiture par une verrière,
- construire un escalier depuis le sous-sol vers le bel étage dans l'atrium,
- élargir la baie à l'arrière de la salle à manger,
- remplacer les châssis existants par des châssis en bois naturel (teinte d'origine),
- modifier les aménagements intérieurs,
- isoler les nouvelles annexes, la rehausse et l'entièreté de la façade arrière ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte du PRAS et le long d'un espace structurant ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (Urban ID : 35539) ; que celui-ci présente les intérêts suivants : artistique, esthétique, historique et urbanistique ;

Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation suite à l'enquête publique pour dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Considérant que la demande est également soumise à la commission de concertation pour application de l'art. 207 §3 du COBAT, bien à l'inventaire ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 01/04/2025 ; qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que la maison unifamiliale comprend actuellement un rez-de-jardin destiné aux caves et au rangement, un rez-de-chaussée accueillant les pièces de vie, et trois niveaux comprenant des chambres, dont une sous toiture, ainsi qu'une salle de bain conforme à la situation de droit ;

Considérant que le projet prévoit d'utiliser la maison unifamiliale comme habitat intergénérationnel (type kangourou) pour une famille composée de 2 séniors, 2 parents et 4 enfants ; que les réaménagements et extensions projetés visent à répondre aux besoins de cette organisation familiale ;

Aménagements au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée

Considérant que le projet prévoit de réaménager le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée, avec l'ajout d'une extension sur deux niveaux et la création d'un atrium en remplacement de l'ancienne pièce arrière gauche ;

Considérant que l'extension prévoit :

- au rez-de-jardin, une chambre (27 m²) avec salle de douche privative (5m²) et un accès direct au jardin, destinée aux séniors,
- au rez-de-chaussée, une cuisine (24 m²) ouvrant sur une terrasse extérieure (7m²) avec un escalier menant au jardin ;

Considérant que cette extension, vitrée sur toute sa hauteur, s'ouvre largement sur le jardin sans dépasser les limites arrières des bâtiments mitoyens ;

Considérant que le rez-de-chaussée est entièrement dédié aux pièces de vie (salon/salle à manger/cuisine) d'une superficie totale de 62 m² et le rez-de-jardin est réservée au rangement des vélos, à des pièces de rangement, à une salle de jeux ainsi que la chambre destinée aux séniors ;

Considérant que le projet inclut la création d'un atrium, surmonté d'une verrière visant à améliorer l'éclairage naturel de la salle de jeux et de la chambre séniors (rez-de-jardin) et de la salle à manger et la cuisine (rez-de-chaussée) ;

Considérant que pour maximiser l'ouverture des pièces de vie vers l'atrium et le jardin, le projet prévoit de supprimer les pans de murs et les colonnes encadrant la baie arrière entre la salle à manger et l'atrium ;

Considérant que la pièce avant au sous-sol sera réservée au rangement des vélos ; que des pièces de rangement, buanderie et cellier y sont également prévues ;

Aménagements aux étages (1^e, 2^e, 3^e et combles)

Considérant que le projet prévoit :

- au 1^e étage, une suite parentale (46m²) comprenant une chambre (28m²), un dressing (13m²) et une salle de douche avec WC (5m²),

- à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^e étage, une buanderie (5m²) et un WC (2m²),
- au 2^e étage, 2 chambres (19m² et 18 m²) et une salle de bain avec WC (6m²),
- au 3^e étage, 2 chambres (19m² et 18 m²), une salle de douche (6m²) et un WC (2m²),
- dans les combles, un espace bureau (23m²) et une terrasse (6,5m²) ;

Considérant que les surfaces proposées sont généreuses et les équipements sanitaires en nombre suffisant, assurant un bon fonctionnement des espaces de vie ;

Considérant que la salle de douche de la suite parentale ne tient pas compte des moulures et ornements existants au niveau du plafond ;

Considérant que l'espace bureau et la terrasse sont situés dans la rehausse de la toiture ; que cette rehausse est alignée le versant arrière avec celui du bâtiment voisin de droite mais dépasse de 7 cm la hauteur/profondeur du profil du bâtiment voisin de gauche ; que celle-ci nécessite des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;

Considérant que les dérogations sont jugées acceptables, l'écart étant minime et justifié par une volonté d'alignement architectural ;

Considérant que la terrasse aménagée en façade arrière ne respecte pas la distance réglementaire de 1m90 à l'axe mitoyen imposée par le code civil, la limite gauche étant fixée à 1m60 ;

Considérant qu'il y a lieu, soit de respecter la distance de 1m90 soit de transmettre l'accord explicite du propriétaire de l'immeuble voisin autorisant l'aménagement de la terrasse à une distance de 1m60 de l'axe mitoyen ;

Façades

Considérant que le projet ne prévoit pas d'intervention en façade avant ; qu'il maintient la situation autorisée par le permis d'urbanisme N°7505/PU-91.04, à savoir des châssis en bois ;

Considérant que l'élévation de la façade avant ne reprend pas fidèlement le dessin des garde corps en fer forgé des balcons et ne représente pas les grilles de fenêtres du rez-de-chaussée ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant qu'il convient également de corriger les erreurs de dessins au niveau des impostes fixes des châssis du 1^e et 2^e étage (traits manquants et décalés) et de l'assise du balcon du 1^e étage (bandeau à interrompre) ;

Patrimoine

Considérant le projet, bien que cohérent dans son ensemble, présente un manque de précision quant aux éléments patrimoniaux intérieurs de l'immeuble ;

Considérant qu'il est difficile pour les membres de la commission de concertation d'évaluer en connaissance de cause les choix opérés concernant les la suppression ou l'altération d'éléments décoratifs ;

Considérant que les documents remis dans le cadre de la demande ne précisent ni la nature exacte de ces éléments, ni les intentions précises du projet à leur égard, et ne comportent pas de justifications suffisantes quant à leur conservation, adaptation ou suppression ;

Considérant qu'afin d'évaluer précisément l'impact du projet sur les éléments patrimoniaux, les membres de la commission de concertation ont décidé de reporter l'examen de la demande en vue d'une visite sur site, menée par le service urbanisme et la direction du patrimoine culturel ;

Considérant qu'une visite a été effectuée le vendredi 11 avril 2025, en présence des demandeurs et de leur architecte ;

Considérant que cette visite avait pour objectif de vérifier in situ l'état et la valeur patrimoniale des éléments intérieurs de l'immeuble susceptibles d'être altérés par les interventions projetées, et d'évaluer la pertinence des choix architecturaux proposés au regard de la préservation du patrimoine bâti ;

Rez-de-chaussée

Considérant qu'il a été constaté que les pans de murs et les colonnes encadrant la baie arrière entre la salle à manger et le futur atrium ne présentent pas de valeur historique ou artistique notable ;

Considérant que les colonnes, bien que visuellement imposantes, sont fort probablement des ajouts récents, sans cohérence stylistique avec les éléments d'origine de l'immeuble ;

Considérant qu'en conséquence, la suppression de ces éléments est considérée comme acceptable, dès lors qu'elle permet une ouverture visuelle et physique de la salle à manger vers l'atrium et le jardin, tout en contribuant à une amélioration significative de l'apport en lumière naturelle dans les pièces ;

Considérant que les cheminées situées au rez-de-chaussée ont été identifiées comme des éléments d'origine, conférant aux espaces un caractère bourgeois conforme à l'architecture d'époque ;

Considérant que la conservation de la cheminée du séjour a été explicitement confirmée par le demandeur ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer la cheminée de la salle à manger ; laquelle constitue également un élément patrimonial présentant une valeur esthétique certaine ;

Considérant que sa suppression est motivée par la nécessité d'optimiser l'agencement de la salle à manger, notamment en libérant de l'espace autour de la table et en facilitant l'ouverture vers le jardin et l'atrium ;

Considérant que le demandeur explique que cette intervention s'inscrit dans une volonté d'adapter le logement à un usage familial comprenant 8 membres ;

Considérant néanmoins que le maintien de cette cheminée ne compromettrait pas la fonctionnalité de l'espace ; qu'il pourrait contribuer à préserver un certain lien avec l'histoire architecturale du bien, notamment dans la lecture du bel-étage et de ses éléments caractéristiques ;

1^e étage

Considérant que la salle de douche de la suite parentale située au 1^e étage est prévue dans une pièce comportant actuellement des moulures de plafond d'origine, témoins de l'aménagement initial du bâtiment ;

Considérant que les plans transmis dans le cadre de la demande ne mentionnent ni la conservation, ni la valorisation, ni même l'existence de ces éléments ;

Considérant que lors de la visite, l'architecte a précisé que le plafond de la salle de douche sera limité en hauteur de sorte à maintenir intact le plafond existant ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de compléter la coupe en indiquant expressément le maintien des encadrements moulurés d'époque présents sur les plafonds ;

Avis favorable à condition

- d'aménager la terrasse au niveau du 3^e étage en façade arrière en respectant le recul de 1m90 par rapport à l'axe mitoyen ou de transmettre l'accord explicite du propriétaire de l'immeuble voisin autorisant l'aménagement de la terrasse à une distance de 1m60 de l'axe mitoyen,
- d'adapter le plan de la façade avant en reprenant fidèlement le dessin des gardes corps en fer forgé des balcons et les grilles de fenêtres du rez-de-chaussée,
- de corriger les erreurs de dessins au niveau des impostes fixes des châssis du 1^e et 2^e étage (traits manquants et décalés) et de l'assise du balcon du 1^e étage (bandeau à interrompre),
- d'indiquer sur les plans la conservation des deux cheminées en marbre du bel étage et les encadrements moulurés d'époque présents sur les plafonds du salon et de la salle à manger,
- d'adapter le plan de la coupe au niveau de la salle de douche au 1^e étage en limitant la hauteur de sorte à maintenir les encadrements moulurés d'époque présents sur les plafonds.

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

La séance est clôturée à 15h25
De zitting is afgesloten om 15u25

Koekelberg, le 25 avril 2025
Koekelberg, 25 april 2025

SIGNATURE PV ONDERTEKENING PV	
Le Secrétaire, De Secretaris,	La Présidente, De Voorzitter,
Anne BREYNE	Olivia P'TITO