



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMISSION DE CONCERTATION
OVERLEGCOMMISSIE

Séance du vendredi 25 mai 2025

Zitting van vrijdag 25 mei 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 Chef de cabinet du bourgmestre	Monsieur Geoffrey GUÉRITTE Membre suppléant
---	--

URBAN.BRUSSELS	Madame Alice LEUSSIER
Service public régional de Bruxelles – Bruxelles Urbanisme et Patrimoine BUP	Membre
Direction urbanisme	

URBAN.BRUSSELS	De heer Nico DESWAEF
Gewestelijke Overheidsdienst Brussel – Brussel Stedenbouw en Erfgoed - BSE	Lid
Directie Cultureel Erfgoed	

LEEFMILIEU BRUSSEL - B.I.M	Mevrouw Marleen GEVERS
	Lid

ADMINISTRATION COMMUNALE DE KOEKELBERG	Madame Anne BREYNE
Service Aménagement du territoire	Secrétaire
	Monsieur Stephen BARBIEUX
	Secrétaire-adjoint pour le point 1 et 2

Excusés / Verontschuldigd: /

La séance est ouverte à 10h00

De zitting wordt geopend om 10u00

POINT N° I
Demande de permis d'urbanisme N°9137/PU-21.25 introduite par l'administration communale de Koekelberg en vue de rénover la bibliothèque francophone : isolation thermique et acoustique, renouvellement des châssis et réorganisation interne.
PRESENCES Demandeur(s) : Tarak BOURAIYOU, architecte communal en charge du projet ; Architecte(s) : Nicolas VANDEN EECKHOUDT et Laurence CREYF, architectes pour « VANDEN EECKHOUDT CREYF » ; Réaction(s) : / ;
MPP Enquête publique : 06/05/2025 au 19/05/2025 ; Motif(s) de commission de concertation : - Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), - Application de l'Art. 207§3 du CoBAT : Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier.
AVIS Avis n°2025.17 Attendu que le bien se situe en zone d'intérêt collectif ou de service public et en zones d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ; Attendu que la demande vise à rénover de la bibliothèque francophone : isolation thermique et acoustique, renouvellement des châssis et réorganisation interne ; <u>Procédure</u> : Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/05/2025 au 19/05/2025 et a donné lieu à 0 lettres et/ou remarques ; Considérant que le projet a été mis à l'enquête publique pour les motifs suivants: ▪ Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ; Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants : ▪ Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ; Considérant que le projet a été soumis à l'avis du SIAMU ; Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 06/05/2025 référencé CP.1990.0408/4 ; <u>Situation existante</u> :

Considérant que le bien est situé rue des Tisserands 28 ; qu'il s'agit d'un équipement en situation de droit autorisé par le permis d'urbanisme délivré le 25/01/1957 par le collège des bourgmestre et échevins de Koekelberg ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2 dont l'utilisation de bibliothèque est pérennisée ;

Projet

Considérant que le projet porte sur la rénovation énergétique du bien, la rénovation des façades, la modification de l'aménagement intérieur et la suppression d'un accès vers la cour de l'école mitoyenne ;

Considérant que le bien est à l'inventaire ; Qu'il s'agit d'un bâtiment de style moderniste, construit par l'architecte Victor Lichtert, entre 1956 et 1961 ; Qu'il fait l'objet d'une note patrimoniale mettant en exergue les valeurs artistiques, esthétiques, historiques et sociales du bien ;

Considérant que la façade avant du bien est rénovée ; Que toutes les menuiseries sont renouvelées en visant l'état existant comme esthétique ; Qu'il y a lieu cependant de privilégier le maintien des menuiseries existantes autant que possible ;

Que les façades mitoyennes et arrières sont isolées par l'extérieur et recouvertes d'un enduit ; Que la façade principale n'est pas isolée, du fait des caractéristiques patrimoniales et de la complexité présente à l'intérieur (poteaux et poutres apparents rendent les nœuds constructifs complexes et accroissent le risque de désordre) ; Que la toiture est isolée et pensée pour le placement de panneaux solaires ; Que ces interventions ne sont pas visibles de l'espace public à l'exception du mur pignon gauche isolé ; Qu'il convient de prévoir une teinte ocre similaire à la teinte de brique en façade avant ;

Considérant qu'un auvent métallique bleu est ajouté au-dessus de l'entrée gauche ; Qu'il remplace les enseignes et drapeau signalétique existants ; Que cet élément permet de signaler discrètement l'entrée principale de la bibliothèque rénovée ; Qu'il est acceptable ;

Considérant que l'aménagement intérieur est modifié au rez-de-chaussée et dans la cage d'escalier latérale ; Qu'une ouverture est créée entre le rez et la cage d'escalier latérale ;

Que le nouvel aménagement du rez-de-chaussée permet d'ouvrir davantage les espaces entre eux ; Que la suppression des cloisonnement entraîne la disparition des décorations murales et fenêtres hautes ; Que ces modifications altèrent profondément la lecture de l'organisation interne du rez, initialement conçu pour l'accueil et la consultation médicale de la petite enfance ; Que ce bâtiment est l'un des rares témoins des locaux destinés à l'accueil et au soin des nourrissons ; Que la perte de ces éléments est regrettable et affectent la valeur sociale du bien ;

Qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée en préservant la volumétrie et le cloisonnement de la pièce avant (ancienne salle d'attente) ; Qu'une modification localisée est envisageable pour créer un accès vers la cage d'escalier de droite ;

Que des sanitaires PMR sont créés au RDC ; Que cependant les interventions ont un impact fort sur les décorations et menuiseries intérieures jusqu'alors préservées et représentatives de la fonction du bâtiment ; Qu'il y a lieu de revoir la disposition des sanitaires dans l'emprise des locaux existants en privilégiant le maintien sur place des éléments existants ;

Que les locaux salle d'attente, voiture d'enfant, salle de déshabillage, salle de pesée et de consultation sont réunis en un espace unique ; Que cette modification est envisageable à la condition de préserver les fenêtres hautes ; Qu'il y a lieu de penser l'aménagement de la bibliothèque en tenant compte de la configuration des espaces intérieurs existants ;

Qu'un local nettoyage est placé en agrandissant un local existant ;

Que les cloisons modifiées doivent faire l'objet d'un soin particulier et être recouverte des décorations murales (carrelages muraux) récupérées lors du démontage sur site ;

Que les paliers de la cage d'escalier sont modifiés en ce qu'au 1^{er} étage un espace de stockage est créé et au 2^e étage les espaces sanitaires laissent place à un espace réserve et une cuisine pour le personnel ; Que ces modifications permettent d'améliorer les conditions d'usage du bâtiment ;

Considérant qu'il y a lieu d'indiquer sur plan les différents éléments conservés (plancher, garde-corps, rayonnages, carrelages muraux...) ;

Considérant que la toiture de l'annexe arrière est rénovée ; Que la verrière est supprimée au profit de lanterneaux recouvrant les panneaux de pavés de verre ; Que la structure de toiture est supprimée et laisse visible les équipements techniques qui sont placés ; Que les ouvertures (porte et fenêtres) présentes dans le mur mitoyen vers l'école sont supprimées ;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS prévoit que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; Que la modification de la toiture de l'annexe arrière n'a pas d'impact sur l'amélioration des qualités végétales de la parcelle ; Qu'afin de maintenir les qualités esthétiques du bien il y a lieu de maintenir le mur de toiture afin de cacher les équipements techniques depuis l'école et de prévoir un enduit de teinte similaire à la brique existante ;

Considérant que le changement d'équipement et d'aménagement intérieur n'altère pas les qualités et les valeurs transmises par l'immeuble existant ;

Considérant que le projet est conforme au bon aménagement des lieux ;

Proposition d'avis de la part de représentant d'urban.brussels (urbanisme) :

Avis unanime favorable à conditions

- Pour le crépis sur isolant, prévoir une teinte ocre similaire à la teinte de brique en façade avant ;
- Revoir l'aménagement du rez-de-chaussée en préservant la volumétrie et le cloisonnement de la pièce avant (ancienne salle d'attente) et en limitant les modifications liées la création d'un accès vers la cage d'escalier latérale et privilégier le maintien des sanitaires existants, maintenir les fenêtres hautes entre les pièces arrières et penser l'aménagement de la bibliothèque en tenant compte de la configuration des espaces intérieurs existants ;
- Conserver les menuiseries existantes en façade avant, par exemple en proposant un double vitrage ;
- Maintenir le mur de toiture de l'annexe arrière afin de cacher les équipements techniques depuis l'école et prévoir un enduit de teinte similaire à la brique existante ;
- Les cloisons modifiées doivent faire l'objet d'un soin particulier et être recouverte des décorations murales (céramiques) récupérées lors du démontage sur site ;
- Indiquer sur plan les éléments conservés (plancher, garde-corps , rayonnages, carrelages muraux...)

SIGNATURES

DÉLÉGUÉS

ADMINISTRATION COMMUNALE

URBAN - URBANISME

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

POINT N° II

Demande de permis d'urbanisme N° 9127/PU-11.25 introduite par Monsieur Hassan EL MERNISSI en vue de rehausser le bâtiment avant afin de créer un logement supplémentaire, étendre le 1er étage en l'alignant à la profondeur du bâtiment existant de gauche, changer la destination de l'atelier/entrepôt en atelier/commerce et changer l'utilisation des bureaux liés à l'atelier/entrepôt (en intérieur d'îlot) en un logement lié à l'atelier/commerce sis rue de Normandie 28, repris en zone mixte du PRAS et en zone résidentielle et zone mixte ateliers, artisanat,...et cours et jardins du PPAS « Quartier Liberté ».

PRESENCES

Demandeur(s) : Monsieur Hassan EL MERNISSE ;

Architecte(s) : Monsieur Olivier DE MEULEMEESTER, Architecte ;

Réaction(s) : / ;

MPP

Enquête publique : 05/05/2025 au 19/05/2025 ;

Motif(s) de commission de concertation :

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation aux prescriptions des règlements d'urbanisme : Dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- Dérogations aux prescriptions II.2.5 (hauteur maximum des constructions), II.2.6.c (type de toitures – toiture à la Mansard), II.3.1 (matériaux de toiture) et II.3.2 (matériaux de parement) du PPAS « Quartier de la Liberté » ;

AVIS

Avis n°2025.18

Avis n°2025.18

Vu le permis d'urbanisme N°8176-PU-26.13 délivré le 17 octobre 2016 en vue de transformer l'atelier/entrepôt ;

Vu la demande de permis d'urbanisme N°9127/PU-11.25 introduite par Monsieur Hassan EL MERNISSI, en vue de changer d'affectation du bureau en intérieur d'îlot en un logement annexe à l'atelier existant et d'aménager 2 logements dans le bâtiment avant sis rue de Normandie 28 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 :

- rehausser le bâtiment avant afin de créer un logement supplémentaire,
- étendre le 1^{er} étage en l'alignant à la profondeur du bâtiment existant de gauche,
- changer la destination de l'atelier/entrepôt en atelier/commerce,
- changer l'utilisation des bureaux liés à l'atelier/entrepôt (en intérieur d'îlot) en un logement lié à l'atelier/commerce,

- changer le modèle de porte d'accès à l'atelier/commerce et le modèle des châssis de fenêtres existantes en façade avant ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie daté du 01/04/2025, comprenant 13 remarques ;

Considérant que 2 de ces remarques stipulent que :

- « *Tous les occupants du logement du bâtiment arrière sont autonomes et capables d'utiliser une échelle à crinoline* »,
- « *S'il peut contenir des véhicules électriques (vélos, trottinettes, etc.) ou des poussettes, le local à vélos doit être réservé à son usage propre et ne peut donc servir de chemin d'évacuation pour le logement du bâtiment arrière. Dans ce cas, le commerce pourra servir de chemin d'évacuation qu'à la seule condition que le logement soit occupé par l'exploitant du commerce* » ;

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

- dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU),
- dérogations aux prescriptions II.2.5 (hauteur maximum des constructions), II.2.6.c (type de toitures – toiture à la Mansard), II.3.1 (matériaux de toiture) et II.3.2 (matériaux de parement) du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Quartier de la Liberté » ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 20/05/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que le projet déroge également aux articles 4 (hauteur sous plafond), 10 (éclairage naturel) et 17 (local pour voitures d'enfants) du titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

Bâtiment avant

Considérant que la demande vise en premier à rehausser le bâtiment avant sur deux niveaux afin d'y créer un logement supplémentaire, maintenant le logement du 1^{er} étage transformé en un studio et créant un appartement-duplex de trois chambres dans la rehausse ;

Considérant que la hauteur totale avec rehausse atteignant 14,30m déroge à la prescription II.2.5 (hauteur maximum des constructions – fixée à 14m) du PPAS « Quartier de la Liberté » ;

Considérant que ce dépassement découle du respect des 2,50m de hauteur sous plafond des deux niveaux créés ; que celui-ci est minime et respecte le titre I du RRU ;

Considérant que la dérogation à la prescription II.2.5 (hauteur maximum des constructions) du PPAS est dès lors jugée acceptable ;

Considérant que la rehausse déroge également à la prescription II.2.6.c (type de toitures - toiture à la Mansard) du PPAS « Quartier de la Liberté », le projet prévoyant :

- en façade avant, une rehausse dans le prolongement de la façade existante pour le premier niveau du duplex et une toiture à versant dans son prolongement pour le deuxième niveau du duplex, avec lucarne continue sur les deux niveaux,
- en façade arrière, une rehausse dans le prolongement de la façade existante qui se termine avec une toiture plate ;

Considérant que, dans ce tronçon de la rue de Normandie, aucun bâtiment n'a de toiture à la Mansard ; que ce ne sont que des toitures à versants ou des toitures plates ;

Considérant, par conséquent, que la dérogation à la prescription II.2.6.c (type de toitures - toiture à la Mansard) du PPAS est jugée acceptable ;

Considérant toutefois que la combinaison d'une rehausse droite devenant à versant pour finir en toiture plate avec une lucarne continue alourdit la lecture de l'immeuble et ne s'intègre ni suffisamment dans le contexte environnant pour fondre dans la masse, ni ne se démarque suffisamment du contexte environnement pour prendre le parti pris d'une intervention contemporaine ;

Considérant de plus les deux voisins directement ne présente pas de toiture à versant visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il est à noter que l'imposte fixe de la fenêtre de la chambre en façade avant se trouve au niveau du plancher entre les 2 étages nouvellement créés ; que, tel que confirmée en séance par l'architecte, il s'agit d'une erreur dans le dessin ;

Considérant dès lors, il y a lieu, pour toutes ces raisons et pour gagner plus de superficie au niveau du séjour situé au deuxième niveau du duplex, de ne pas prévoir de versant sur la deuxième niveau du duplex et de prolonger la façade existante sur les deux niveaux du duplex et de retravailler les ouvertures de la façade en conséquence ;

Considérant que par conséquent, au vu de cette adaptation, il y a également lieu de prévoir une toiture plate continue sur l'ensemble sans différence de niveau comme observé au niveau de la lucarne ; tout en ne dépassant par la hauteur maximale de 14,30 m ;

Considérant que la rehausse déroge également aux prescriptions II.3.1 (matériaux de toiture) et II.3.2 (matériaux de parement) du PPAS « Quartier de la Liberté », le projet prévoyant un revêtement en zinc blanc ;

Considérant que l'architecte justifie ce choix de matériau pour sa légèreté visuelle et ce, afin d'éviter d'écraser le bâtiment existant maintenu ; et qu'il s'inscrit dans une volonté esthétique de marquer clairement l'intervention contemporaine par rapport au bâti ancien ;

Considérant que ce matériau rappelle également celui utilisé pour le bien sis 2 maisons à gauche du projet ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions II.3.1 et II.3.2 du PPAS sont dès lors acceptables pour la rehausse ;

Considérant qu'en situation existante,

- en façade avant, les fenêtres et la porte d'entrée sont en PVC ton gris anthracite ; que le projet prévoit des châssis en bois ton blanc pour le bâtiment existant et des châssis en aluminium ton blanc pour la rehausse ;
- en façade arrière, tant pour les bâtiments existants que pour la rehausse, les fenêtres sont en PVC ton blanc ; que le projet prévoit également des châssis en PVC blanc ;

Considérant que la pose de châssis en PVC déroge à la prescription II.3.2 (matériaux de parement) du PPAS ;

Considérant qu'étant donné que ces châssis ne sont pas visibles depuis l'espace public ; et que les prescriptions des autres PPAS ne préconise pas expressément l'emploi du bois et de l'aluminium pour les façades arrières, la dérogation à la prescription II.3.2 du PPAS est donc jugée acceptable ;

Considérant que la chambre avant gauche de l'appartement duplex déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ; que la fenêtre couvre 5,6m² des 9m² de superficie plancher ;

Considérant que ceci découle de la volonté de maintenir la même largeur de fenêtre que le 1^e étage et de l'erreur dans la composition de la fenêtre de cette chambre dont l'imposte se trouve au niveau du plancher entre les 2 niveaux du duplex ;

Considérant qu'afin de maintenir la même largeur de fenêtre dans la partie réhaussée, la dérogation à l'article 10 du titre II du RRU est jugée acceptable ;

Considérant que l'appartement duplex du bâtiment avant ne prévoit qu'un seul wc inclus dans l'unique salle de douches pour 3 chambres et que la buanderie n'est accessible que via la chambre parentale ; que ceci ne répond pas au besoin des occupants et ne correspond donc pas à un bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de revoir l'aménagement de ce duplex en y prévoyant un wc séparé supplémentaire au niveau du séjour, et une augmentation de la superficie de la salle de douche ou de prévoir une salle de douche supplémentaire (avec lavabo) pour la grande chambre ;

Bâtiment arrière

Considérant que la demande vise indirectement à changer la destination de l'atelier/entrepôt en atelier/commerce ; que ce changement de destination n'est pas autorisé dans le PPAS ;

Considérant que dans la prescription III.2.1 (destination principale) du PPAS « Quartier de la Liberté », il est stipulé que les entreprises artisanales et les ateliers s'accompagnent parfois d'une vente directe au public ; qu'il n'est donc pas nécessaire de changer la destination de l'atelier/entrepôt pour faire ponctuellement de la vente directe au public ;

Considérant qu'il y a donc lieu de maintenir la destination de l'atelier/entrepôt ;

Considérant que le permis précédent prévoyait le placement d'une coupole au droit de la toiture plate entre les bâtiments avant et arrière ; qu'il y a lieu de maintenir ce placement afin de garantir un apport de lumière naturelle dans la partie centrale de l'atelier/entrepôt ;

Considérant que la demande vise en second lieu à changer l'utilisation des bureaux liés à l'atelier/entrepôt (en intérieur d'îlot) en un logement lié cet atelier ;

Considérant que la prescription III.2.2 (destinations accessoires) permet le logement comme destination accessoire pour autant que celui-ci soit complémentaire de la fonction principale et n'en compromette pas sa réalisation ;

Considérant que la superficie de ce logement est d'environ 110m² et que celle de l'atelier/entrepôt est d'environ 145m² ; qu'un accès direct et privatif entre les 2 parties est prévu ;

Considérant que le SIAMU impose également que le logement soit occupé par l'exploitant ;

Considérant que le projet déroge aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU et ce, pour la pose de l'échelle à crinoline ;

Considérant que cette échelle se trouve en fond de parcelle et n'a aucun impact sur les parcelles voisine ; que de plus, celle-ci est nécessaire pour répondre aux prescriptions du SIAMU ;

Considérant, dès lors, que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit une salle de douches avec wc au niveau des 2 chambres du duplex arrière ; que celle-ci est peu fonctionnelle avec le wc se trouvant directement face à la porte d'entrée en plus d'être sous dimensionnée ; qu'il y a lieu de l'agrandir et revoir son aménagement intérieur quitte à la déplacer ;

Espaces communs

Considérant que le projet prévoit le réaménagement du sous-sol afin d'y créer 2 caves privatives et un local « poubelles » ;

Considérant que la demande nécessite une attribution de cave par unité de logement, qu'à cet effet 2 caves ont été créées au sous-sol ;

Considérant qu'étant créé à l'endroit où la hauteur est inférieure à 2m20, la cave 1 sollicite une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU ;

Considérant qu'étant donné que le sous-sol était déjà initialement réservé à l'utilisation de caves pour le logement, que cette utilisation reste inchangée et que cette situation découle de la création de la rampe d'accès à l'entrepôt autorisée dans le permis daté du 02/08/1990 ; que dès lors cette dérogation est jugée acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu d'attribuer clairement les caves à des logements en précisant les logements auquel ils sont liés ;

Bâtiment arrière

Considérant que la demande vise indirectement à changer la destination de l'atelier/entrepôt en atelier/commerce ; que ce changement de destination n'est pas autorisé dans le PPAS ;

Considérant que dans la prescription III.2.1 (destination principale) du PPAS « Quartier de la Liberté », il est stipulé que les entreprises artisanales et les ateliers s'accompagnent parfois d'une vente directe au public ; qu'il n'est donc pas nécessaire de changer la destination de l'atelier/entrepôt pour faire ponctuellement de la vente directe au public ;

Considérant qu'il y a donc lieu de maintenir la destination de l'atelier/entrepôt ;

Considérant que le permis précédent prévoyait le placement d'une coupole au droit de la toiture plate entre les bâtiments avant et arrière ; qu'il y a lieu de maintenir ce placement afin de garantir un apport de lumière naturelle dans la partie centrale de l'atelier/entrepôt ;

Considérant que la demande vise en second lieu à changer l'utilisation des bureaux liés à l'atelier/entrepôt (en intérieur d'îlot) en un logement lié cet atelier ;

Considérant que la prescription III.2.2 (destinations accessoires) permet le logement comme destination accessoire pour autant que celui-ci soit complémentaire de la fonction principale et n'en compromette pas sa réalisation ;

Considérant que la superficie de ce logement est d'environ 110m² et que celle de l'atelier/entrepôt est d'environ 145m² ; qu'un accès direct et privatif entre les 2 parties est prévu ;

Considérant que le SIAMU impose également que le logement soit occupé par l'exploitant ;

Considérant que le projet déroge aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU et ce, pour la pose de l'échelle à crinoline ;

Considérant que cette échelle se trouve en fond de parcelle et n'a aucun impact sur les parcelles voisine ; que de plus, celle-ci est nécessaire pour répondre aux prescriptions du SIAMU ;

Considérant, dès lors, que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit une salle de douches avec wc au niveau des 2 chambres du duplex arrière ; que celle-ci est peu fonctionnelle avec le wc se trouvant directement face à la porte d'entrée en plus d'être sous dimensionnée ; qu'il y a lieu de l'agrandir et revoir son aménagement intérieur quitte à la déplacer ;

Espaces communs

Considérant que le projet prévoit le réaménagement du sous-sol afin d'y créer 2 caves privatives et un local « poubelles » ;

Considérant que la demande nécessite une attribution de cave par unité de logement, qu'à cet effet 2 caves ont été créées au sous-sol ;

Considérant qu'étant créé à l'endroit où la hauteur est inférieure à 2m20, la cave 1 sollicite une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU ;

Considérant qu'étant donné que le sous-sol était déjà initialement réservé à l'utilisation de caves pour le logement, que cette utilisation reste inchangée et que cette situation découle de la création de la rampe d'accès à l'entrepôt autorisée dans le permis daté du 02/08/1990 ; que dès lors cette dérogation est jugée acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu d'attribuer clairement les caves à des logements en précisant les logements auquel ils sont liés ;

Considérant que le local « poubelles » est difficile d'accès et donc peu crédible quant à son utilisation ; qu'il est donc préférable de prévoir un local « poubelles » au niveau du rez-de-chaussée et d'attribuer cet espace à la cave 2 ;

Considérant qu'en conséquence de tous ce qui précède, il y a lieu de prévoir une grande cave pour le duplex dans la zone reprenant la cave 2 et le local poubelles et une seconde cave pour le studio dans la zone reprenant la cave 1 et la zone inaccessible en repensant l'accès à ces deux caves en créant un nouveau sas dans le prolongement de la porte au niveau du couloir de l'escalier ;

Considérant que le projet prévoit bien des emplacements pour vélos ; que ceux-ci restent insuffisants au vu du nombre de logements et du nombre d'habitants potentiels ; que, de plus, que le projet ne prévoit aucun emplacement pour « poussettes » ;

Considérant que ces manquements dérogent à l'article 17 (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants) du titre II du RRU ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que des solutions sont possibles pour penser les communs du bâtiment avant de manière plus généreuse pour permettre l'aménagement d'un local vélos et poussettes permettant de contenir au moins 4 vélos (1 par chambre) et 2 poussettes (1 par logement) et un local poubelles suffisamment proportionné pour répondre au besoin des deux logements quitte à devoir réattribuer des superficies de l'atelier/entrepôt vers les communs ;

Considérant que l'espace vélos et le local poubelle pour le logement attenant à l'atelier/entrepôt doit être prévu dans l'espace atelier et indépendamment du bâtiment avant ; qu'il y a donc lieu de prévoir un local vélos et poussettes pouvant contenir au moins 3 vélos (1 par chambre) et 1 poussette ;

Considérant que, dans le cadre VI de l'annexe 1 et dans le formulaire statistique, il est indiqué 2 logements projetés ; que, en réalité, il y en a 3 (dont 1 accessoire lié à l'atelier/entrepôt) ; qu'il y a donc lieu de corriger ces formulaires ainsi que tous les calculs qui en découlent ;

Avis unanime favorable à condition

Bâtiment avant

- de ne pas prévoir de versant sur le deuxième niveau du duplex et de prolonger la façade existante sur les deux niveaux du duplex et de retravailler les ouvertures de la façade en conséquence,
- de prévoir une toiture plate continue sur l'ensemble sans différence de niveau comme observé au niveau de la lucarne ; tout en ne dépassant par la hauteur maximale de 14,30 m,
- de revoir l'aménagement de ce duplex en y prévoyant un wc séparé supplémentaire au niveau du séjour, d'augmenter la superficie de la salle de douche ou de prévoir une salle de douche supplémentaire (avec lavabo) pour la grande chambre ;

Bâtiment arrière

- de maintenir la destination de l'atelier/entrepôt,
- de maintenir, comme demandé dans le permis précédent, le placement d'une coupole au droit de la toiture plate entre les bâtiments avant et arrière afin de garantir un apport de lumière naturelle dans la partie centrale de l'atelier/entrepôt,
- d'agrandir et revoir l'aménagement de la salle de douches avec wc du duplex quitte à la déplacer ;

Espaces communs

- d'attribuer clairement les caves à des logements en précisant les logements auxquels ils sont liés,
- de prévoir un local « poubelles » au niveau du rez-de-chaussée et d'attribuer l'espace du local poubelles proposé à la cave 2,
- de prévoir une grande cave pour le duplex dans la zone reprenant la cave 2 et le local poubelles et une seconde cave pour le studio dans la zone reprenant la cave 1 et la zone inaccessible en repensant l'accès à ces deux caves en créant un nouveau sas dans le prolongement de la porte au niveau du couloir de l'escalier,
- de prévoir l'espace vélos/poussette et le local poubelle dans l'espace atelier et indépendamment du bâtiment avant,

- de prévoir, dans la bâtiment avant un local vélos et poussettes pouvant contenir au moins 3 vélos (1 par chambre) et 1 poussette ;
- de corriger le nombre de logements projetés (3) dans le cadre VI de l'annexe 1 et dans le formulaire statistique ainsi que tous les calculs qui en découlent ;

Les dérogations suivantes sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du CoBAT, moyennant le respect des conditions :

- à la prescription II.2.5 du PPAS,
- à la prescription II.2.6.c du PPAS,
- aux prescriptions II.3.1 et II.3.2 du PPAS,
- à la prescription II.3.2 du PPAS,
- aux art. 4 et 6 du titre I du RRU,
- à l'art. 4 du titre II du RRU,
- à l'art. 17 du titre II du RRU.

Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du CoBAT.

SIGNATURES

DÉLÉGUÉS

ADMINISTRATION COMMUNALE

URBAN - URBANISME

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

POINT N° III
Demande de permis d'urbanisme N° 9111/PU-64.24 introduite par Monsieur Frederik LAMOTE en vue de rénover un duplex sis rue des Archers 41 et transformer un parking en extension du logement et jardin, repris en zones mixtes du PRAS.
PRESENCES Demandeur(s): Monsieur Frederik LAMOTE ; Architecte(s) : Monsieur Arnaud RAISON, architecte pour EPOC SOCIETE MULTI-PROFESIONNELLE D'ARCHITECTES ; Réaction(s) : / ;
MPP Enquête publique : 05/05/2025 au 19/05/2025 Motif(s) de commission de concertation : - Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
AVIS Avis n°2025.19 Vu le permis d'urbanisme n°8505/PU-77.16 délivré le 18.06.2018 pour régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 logements avec le changement de destination du rez commercial en logement, la création d'une annexe au 1er étage et de terrasses aux 1er et 2e étages, changer de destination l'entrepôt en garage (5 emplacements de parking) ; Considérant que les travaux prévus dans le précédent permis, mentionné ci-dessus, ont été réalisés pour les 2 unités de logements aux étages ainsi que l'isolation de la façade arrière et le remplacement des menuiseries extérieures de l'immeuble, mais que le duplex du bas (rez-de-chaussée/sous-sol) est resté au stade de gros-œuvre sans finitions ; Vu la demande de permis d'urbanisme N°9111/PU-64.24 introduite par Monsieur Frederik LAMOTE, en vue de rénover un duplex sis rue des Archers 41 à 1081 Koekelberg, et transformer un parking en extension du logement et jardin ; Considérant que la demande vise à : - régulariser, en façade arrière, les ouvertures prévues dans la cage d'escalier dans le précédent permis d'urbanisme (délivré en 2018) ; - rénover un duplex, transformer et changer la destination du garage en extension du logement et jardin : - démolir la toiture du garage en intérieur d'îlot tout en maintenant une partie de la structure des sheds (2 travées sur 3),

- reconstruire la travée dans l'axe de la bâtisse à rue (ossature légère en bois), pour créer une extension du logement avec excavation sur la partie arrière pour le séjour,
- aménager un jardin avec terrasse et une mare en intérieur d'îlot (excavation),
- créer un cour anglaise végétalisée à l'arrière du bâtiment avant avec un accès vers le jardin depuis le sous-sol,
- créer une cour anglaise pour l'accès à l'atelier/remise au sous-sol en intérieur d'îlot ;
- construire 2 nouveaux escaliers intérieurs au duplex : 1 dans la pièce en façade avant et l'autre à l'arrière du bâtiment principal,
- installer une citerne d'eau de pluie de 15.000L,

Vu la demande d'avis du service d'incendie daté du 14/05/2025 ;

Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation suite à l'enquête publique en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 21/05/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Arrière de la parcelle

Considérant que la demande consiste principalement à la transformation de l'arrière de la parcelle pour agrandir l'unité de logement située au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit donc la rénovation et l'extension d'un duplex comprenant 4 chambres ;

Considérant que l'arrière de la parcelle est entièrement couverte par un bâtiment de type industriel à sheds avec entrée cochère depuis la rue ;

Considérant que la destination de ce bâtiment était prévue, dans l'ancien permis, en garage pour 5 emplacements de parking et comprenait les caves et locaux communs pour les logements ;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'une partie de la toiture à sheds pour aménager un jardin et construire une extension pour le logement en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'extension du duplex est prévue dans le prolongement du bâtiment à front de rue ;

Considérant que la démolition et d'une partie de reconstruction du bâtiment arrière va à l'encontre de la prescription générale 0.6 du PRAS concernant les intérieurs d'îlot ;

Considérant de plus que le projet supprime un lieu d'activité prévu dans le PRAS mais également un bâtiment industriel présentant une structure caractéristique typique de l'activité présente dans le quartier à l'époque de la construction ;

Considérant que dans l'intérêt de la conservation du patrimoine architectural de la commune, les structures sheds doivent être conservées pour maintenir l'identité initiale du quartier fortement industrialisé ;

Considérant dès lors que l'extension du logement prévue dans un volume « analogue » au shed existant, sur tout le long du mur mitoyen de gauche, ne pourrait uniquement être envisagée qu'en maintenant le volume et la structure existants de celui-ci ;

Jardin

Considérant que la démolition des 2 autres sheds existants améliore les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot par la création d'une surface de pleine terre ;

Considérant que l'aménagement d'un jardin permet de rendre perméable une partie non négligeable de la parcelle ;

Considérant que la structure du shed de droite sera conservée et rénovée pour servir de pergola procurant un espace d'ombre dans le jardin ;

Considérant que le jardin se trouve à une distance de plus de 6 m 50 des façades arrières des immeubles à front de rue ; que le mur mitoyen entre ces parcelles atteint une hauteur de plus de 5 m et que de plus celles-ci sont entièrement couvertes ;

Considérant que l'espace ouvert créé en intérieur d'îlot se trouve suffisamment à distances des autres logements ;

Considérant par contre que la présence d'un logement en intérieur d'îlot soumet le voisinage à d'autres nuisances, entre autre le bruit qui se répercuterait sur les murs de clôture formant une possible caisse de résonnance ;

Bâtiment avant

Considérant que la partie du duplex reprise dans le bâtiment avant sera dédiée à l'aménagement des 3 autres chambres, d'un bureau, d'une salle de jeux et de la salle de bain familiale, ce qui correspond aux pièces les plus calmes ;

Considérant que l'escalier prévu dans la pièce avant, permet l'accès de la chambre parentale au bureau aménagé au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une partie du plancher sera démolie en façade avant pour permettre l'éclairage de la chambre parentale au sous-sol ; que le bureau sera donc en mezzanine au-dessus de la chambre ;

Considérant que l'autre escalier pour le duplex donne accès à la partie réservée aux enfants (chambre et salle de jeux) et à la salle de bain au sous-sol ;

Considérant que le projet prévoit d'agrandir une cour anglaise pour l'éclairage naturel de la chambre située au sous-sol et donner un accès direct vers le jardin ;

Considérant la multitude d'escaliers dans le projet (au nombre de 5) ;

Considérant que le nombre d'escaliers dans le projet dénonce une importante difficulté à aménager ce projet dans la configuration présentée ;

Considérant dès lors que les interventions conséquentes prévues dans le projet ne suffisent pas à créer un bon aménagement des lieux ;

Considérant que les caves et locaux communs étaient prévus dans le garage dans le précédent permis ; que la privatisation de l'arrière de la parcelle et l'aménagement en jardin les supprime ;

Considérant que le duplex dispose de la cave existante en partie arrière de la parcelle ;

Considérant qu'une cave est prévue au sous-sol du bâtiment avant ; que cette cave est destinée au logement du 1^{er} étage ;

Considérant que le duplex supérieur dispose des combles comme rangement ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU pour la suppression des 5 emplacements de parking ;

Considérant que le garage n'était pas utilisé ; qu'aucun véhicule n'y était garé depuis plusieurs années, faute de moyens de l'ancien propriétaire pour continuer les travaux ;

Considérant qu'un nouvel espace pour vélos est prévu dans l'entrée cochère ; celle-ci n'étant plus utilisée comme passage vers l'arrière de la parcelle ; que le projet préconise la mobilité douce ;

Considérant que le projet tente de régulariser la fermeture de 2 baies en façade arrière, donnant dans la cage d'escalier principale de l'immeuble ;

Considérant que la cage d'escalier ne bénéficie donc plus d'éclairage naturel ; que par souci de sécurité et d'évacuation en cas d'urgence celle-ci doivent être recrées ;

Considérant que la terrasse prévue à l'arrière du 2^e étage n'a pas été construite ;

Considérant par contre que la baie depuis la cuisine lui donnant accès a bien été modifiée ; qu'il y a lieu de sécuriser celle-ci par un garde-corps ;

Considérant toutefois que le projet est qualitatif dans l'idée d'extension du logement et de l'amélioration de ses espaces extérieurs ;

Considérant que le projet ne modifie pas le nombre de logements dans l'immeuble (3) ;

Avis unanime défavorable

La dérogation à l'article 6 du titre I du RRU est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§8 du CoBAT

SIGNATURES

DÉLÉGUÉS

ADMINISTRATION COMMUNALE

URBAN - URBANISME

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

PUNT N° IV
Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning Nr.9113/PU-66.24 24 ingediend door meneer George KHOURI en mevrouw Liesbet VASTENAVONDT, met het oog op het verbouwen van een ééngezinswoning gelegen Jules Besmestraat 105 in 1081 Koekelberg.
AANWEZINGHEDEN Aanvrager(s) : Mijnheer George KHOURI en Mevrouw Liesbet VASTENAVONDT; Architect(en) : Mijnheer Carl MESKENS, voor BV Architectenbureau CASTAR; Reactie(s) : /;
SRO Openbaar Onderzoek: 17/03/2025 au 31/03/2025 Motieven Overleg commissie: - Application de la prescription général 21 (zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) du plan régional d'affectation du sol (PPAS).
Advies nr 2025.19 Gelet op de stedenbouwkundige vergunning nr. 9113/PU-66.24 ingediend door meneer George KHOURI en mevrouw Liesbet VASTENAVONDT, met het oog op het verbouwen van een ééngezinswoning gelegen Jules Besmestraat 105 in 1081 Koekelberg; Overwegende dat de aanvraag verbouwen van een ééngezinswoning: - de vervanging van de ramen en de deur aan de voorgevel regulariseren (verdelingen en kleur), - een bijgebouw bouwen op de gelijkvloerse verdieping, - het dak en de achtergevel isoleren; Overwegende dat de aanvraag voorgelegd wordt aan de overlegcommissie in toepassing van algemeen voorschrift 21. van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of van het aanzicht van de gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn in een GCHEWS; Overwegende dat het project probeert de vervanging van de ramen en de deur in wit hout te regulariseren; Overwegende dat de laatste vergunning (uit 1925) bruine houten ramen bevatte met andere verdelingen (guillotine, verdeling in 3 en tussenstijl houtwerk); Overwegende dat volgens de foto's op "Google Street" de ramen tussen 2009 en 2013 vervangen zijn; Overwegende dat de nieuwe indelingen van verhoudingen bij de gevel passen;

Overwegende dat de witte kleur die is gekozen voor de nieuwe ramen en deur harmonieert met de kroonlijsten en de kleur van de bakstenen, waardoor een samenhangend en esthetisch geheel voor de voorgevel ontstaat;

Overwegende dat de bestaande deur niet is weergegeven zoals op de plannen; dat de plannen moeten worden aangepast;

Overwegende dat de bestaande ramen een kwaliteit van uitvoering in hun lijstwerk en respect voor de architecturale vormen van de gevel laten zien;

Overwegende dat het ijzerwerk, de balkon en de rooster van kelderraampjes zijn bewaard gebleven;

Overwegende dat het project betrekking heeft op de bouw van een uitbreiding aan de achterzijde met een plat dak over de volledige breedte van het gebouw en op een diepte van 13,82 m ;

Overwegende dat het dak van het bijgebouw zal worden verlengd als luifel over het terras dat zal worden gebouwd als uitbreiding van de aanbouw;

Overwegende dat de totale diepte van de uitbreiding (inclusief dak en luifel) in lijn is met de diepte van de bijgebouwen op de aangrenzende percelen en past bij de hoogtes van de aangrenzende profielen;

Overwegende dat de uitbreiding de woonkamers (woonkamer/eetkamer/keuken) zal vergroten tot 47,2 m² en de woonkamer naar achteren zal richten, waardoor een betere communicatie met de tuin ontstaat;

Overwegende dat er een koepel in het platte dak van de uitbouw gepland is;

Overwegende dat een nieuwe fietsenruimte aan de voorkant van de begane grond gepland is;

Overwegende dat de borstwering van de achterste travee in het kantoor wordt verwijderd; dat dit toegang geeft tot een klein terras;

Overwegende dat als je echter bedenkt dat dit terras niet is beveiligd met een reling, moeten de plannen worden aangevuld;

Overwegende dat de slaapkamer en de badkamer op de 2e verdieping onder het dak worden uitgebreid met nieuwe dakramen voor natuurlijke verlichting en ventilatie;

Overwegende dat de achtergevel volledig geïsoleerd zal worden en dat isolatieafwerkingen gespecificeerd op de plannen moet worden,

Gunstig advies onder voorwaarden dat:

- voorzie een reling op het terras op de 1e verdieping,
- pas de plannen aan door de bestaande toegangsdeur en de **isolatieafwerkingen** op de achtergevel in te tekenen.

Gewijzigde plannen die aan deze voorwaarden voldoen, worden ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen, overeenkomstig artikel 191 van de CoBAT.

HANDTEKENINGEN

AFGEVAARDIGDEN

GEMEENTEBESTUUR

URBAN - STEDENBOUW

URBAN – CULTUREEL ERFGOED

MILIEU BRUSSEL

La séance est clôturée à XXhXX

De zitting is afgesloten om XXuXX

Koekelberg, le 25 mai 2025

Koekelberg, 25 mei 2025

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