



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMISSION DE CONCERTATION
OVERLEGCOMMISSIE

Séance du vendredi 4 avril 2025

Zitting van vrijdag 4 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 Chef de cabinet du bourgmestre	Monsieur Geoffrey GUÉRITTE Membre suppléant
---	--

URBAN.BRUSSELS	Monsieur Nicolas PAUWELS
----------------	--------------------------

Service public régional de Bruxelles – Bruxelles Urbanisme et Patrimoine BUP Direction urbanisme	Membre
--	--------

URBAN.BRUSSELS	Mevrouw Coralie SMETS
----------------	-----------------------

Gewestelijke Overheidsdienst Brussel – Brussel Stedenbouw en Erfgoed - BSE Directie Cultureel Erfgoed	Lid
---	-----

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, présent pour les points 1 à 4

Excusés / Verontschuldigd:

Commune de Koekelberg/ Gemeente Koekelberg:

- Monsieur Moustapha BUDCHICH, membre effectif

Urban.brussels:

- De heer Nico DESWAEF, lid

La séance est ouverte à 09h00

De zitting wordt geopend om 09u00

POINT N° I
Demande de permis d'urbanisme N°9103/PU-56.24 introduite par l'A.S.B.L. GENERATIONS en vue de changer la destination d'un immeuble de bureaux en équipement d'intérêt collectif ou de service public (équipement scolaire) sis rue Montagne aux Anges 26, reprise en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) et en zone mixte d'habitation et d'ateliers, artisanat du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) – « Quartier Léopold II – partie III ».
PRESENCES Demandeur(s) : Ibrahim AKROUH pour GÉNÉRATIONS A.S.B.L. ; Architecte(s) : Olivier DE MEULEMEESTER , Architecte ; Réaction(s) : / ;
MPP Enquête publique : 10/03/2025 au 24/03/2025 ; 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 ».
AVIS Avis n°2025.08 Vu le permis d'urbanisme N°7069/PU-44.98 délivré le 12/07/1999 pour transformer et agrandir un bâtiment commercial en bureaux et show-room ; Vu le permis d'urbanisme N°8384/PU-50.15 délivré le 07/09/2015 en vue de créer une mezzanine et de changer partiellement l'utilisation d'un dépôt/garage en bureau au rez-de-chaussée de l'immeuble ; Vu la demande de permis d'urbanisme N°9103/PU-56.24 introduite par l'A.S.B.L. GENERATIONS, en vue de changer l'affectation du bâtiment de bureau en équipement collectif, sans changement de volume, sis rue Montagne aux Anges 26-28 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 ; Vu le vademécum vélo en région de Bruxelles-Capitale édité par Bruxelles Mobilité ; Considérant que la demande vise à changer la destination d'un immeuble de bureaux en équipement d'intérêt collectif ou de service public (équipement scolaire) ; Vu l'avis favorable du service d'incendie daté du 11/02/2025, comprenant 20 remarques dont une stipulant « Étant donné qu'il s'agit de potentiels occupants non autonomes, un deuxième chemin d'évacuation encloisonné doit être prévu de l'autre côté du bâtiment » ; Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation à la suite de l'enquête publique en application de la prescription 4.3.3 (destination en zone mixte d'habitation et d'ateliers, artisanat) du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Quartier Léopold II – partie III » ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 25/03/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que le demandeur précise, dans sa note explicative, que le projet respecte la prescription du PRAS en matière de surface autorisée pour cette affectation, à savoir ne pas dépasser 1000 m² ; que le projet prévoit une surface de 985,65 m² dédiée à de l'équipement ;

Considérant que le demandeur précise qu'aucune modification à l'architecture du bâtiment n'est prévue, à l'exception de la création d'une porte dans la porte sectionnel du garage pour l'évacuation en cas d'incendie ;

Considérant que le projet prévoit un réaménagement intérieur afin des créer des salles d'en moyenne 35m² permettant une flexibilité d'usage aux premier et deuxième étages et, au rez-de-chaussée, un grand espace polyvalent et un réfectoire ;

Considérant que, les activités étant principalement destinées aux enfants et aux jeunes, une isolation acoustique au niveau du mur mitoyen gauche est nécessaire afin de limiter les nuisances sonores pour l'immeuble d'habitation voisin (N°24) ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de local vélos ; que la création de celui-ci est indispensable au vu des caractéristiques du projet, tant en termes de public cible que de programmation d'activités, lesquelles sont susceptibles de générer une fréquentation régulière, y compris par des usagers ne résidant pas dans le quartier immédiat ;

Considérant que la promotion de la mobilité douce constitue un enjeu majeur en matière de transition écologique, de désengorgement des voiries et d'amélioration de la qualité de vie urbaine ;

Considérant qu'à ce titre, la mise à disposition d'emplacements vélos sécurisés et facilement accessibles est essentielle pour encourager les déplacements à vélo et pour répondre aux besoins concrets des usagers ;

Considérant que la superficie disponible au niveau du garage permet aisément d'y aménager un local vélos sans compromettre les autres usages prévus pour cet espace ;

Considérant qu'en séance de commission de concertation, le demandeur a expressément indiqué que le garage serait affecté à cet usage, et qu'il convient dès lors d'intégrer cette mention dans la légende des plans ;

Considérant que le demandeur précise qu'en matière de mobilité, il sera recommandé aux personnes qui rejoint le site en véhicule de privilégier le stationnement hors des zones à forte pression ; que l'accessibilité en transports en commun est facilitée par la proximité de stations de métro (Ribaucourt, Simonis et Étangs Noirs) ;

Considérant qu'il serait opportun de transmettre une note de mobilité précisant les modes d'accès, les flux attendus, ainsi que les mesures prévues pour favoriser les déplacements doux et limiter l'impact sur la mobilité locale ;

Considérant que la nature de l'activité projetée est compatible avec les affectations prévues par le PRAS et le PPAS ;

Considérant que le demandeur affirme que son projet est de nature à avoir des retombées positives sur le quartier en proposant un nouveau service à la population qui manque dans le quartier ;

Considérant enfin que le demandeur affirme que son projet contribuera positivement à la vie du quartier en proposant un service manquant à la population locale ;

Avis unanime favorable à condition

- respecter l'avis du service d'incendie daté du 11/02/2025 (« Étant donné qu'il s'agit de potentiels occupants non autonomes, un deuxième chemin d'évacuation encloué doit être prévu de l'autre côté du bâtiment »),
- prévoir une isolation acoustique avec le mitoyen de gauche, afin de garantir le confort des occupants du bâtiment voisin (N°24),
- aménager un local vélos sur l'ensemble du garage tout en assurant un passage dégagé pour l'entrée et sortie vers la salle polyvalente et adapter la légende en conséquence,
- fournir une note de mobilité précisant les modes d'accès, les flux attendus, ainsi que les mesures prévues pour favoriser les déplacements doux et limiter l'impact sur la mobilité locale.

La dérogation à la prescription 4.3.3 (destination en zone mixte d’habitation et d’ateliers, artisanat) du plan particulier d’affectation du sol (PPAS) « Quartier Léopold II – partie 3 » 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

POINT N° II

Demande de permis d'urbanisme N°9063/PU-16.24 introduite par Frank LEES en vue de régulariser le changement d'utilisation de 2 greniers en logement, regrouper les studios 2 et 3 en infraction en 1 grand studio et créer 6 lucarnes sise chaussée de Jette 211 (boulevard Léopold II 220), reprise le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) et en zone mixte d'habitation et de commerce du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) – « Quartier Léopold II – partie III ».

PRESENCES

Demandeur(s) : / ;

Architecte(s) : Mohamed EL BOUZAKHI, Architecte ;

Réaction(s) : / ;

MPP

Enquête publique : / ;

Motif(s) de commission de concertation :

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

AVIS

Avis n°2025.09

Vu le constat fait sur place le 15/02/2017 par un agent communal et l'analyse de l'historique des compteurs, les 4 logements aux 1er et 2e étages et le logement sous toiture du côté du boulevard Léopold II doivent être considérés comme réguliers car répondant aux règlements urbanistiques en vigueur lors de leur aménagement fin des années '80 ;

Vu la demande de permis d'urbanisme N°8760/PU-62.19 en vue de changer d'affectation le rez-de-chaussée commercial en appartement 2 chambres et l'entrée des communs, de modifier le nombre d'appartements dans les combles (3 studios deviennent 1 studio et 1 appartement 1 chambre), de modifier les façades (allèges aux châssis) et les combles (lucarnes) et de modifier les communs au sous-sol, refusée tacitement pour dépassement de délai d'instruction ;

Vu la demande de permis d'urbanisme N°9063/PU-16.24 introduite par Monsieur Frank LEES, en vue de modifier le nombre de logements au sous-comble (transformation de 2 logements en un seul logement) du bien sis à l'angle de la chaussée de Jette 211 et du boulevard Léopold II 220 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 le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (Urban ID : 40253) ; que celui-ci présente les intérêts suivants : artistique, esthétique, historique et urbanistique ;

Considérant que le bien est repris comme étant une maison de rapport avec un commerce au rez-de-chaussée (entrée boulevard Léopold II 220) et 5 logements aux étages (entrée chaussée de Jette 211) ;

Considérant que la répartition de droit de cet immeuble est la suivante :

- au rez-de-chaussée, 1 commerce,
- aux 1er et 2e étages, à chaque fois 2 studios,
- au niveau des combles, 1 studio et 2 greniers ;

Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'utilisation de 2 greniers en logement (regrouper les studios 2 et 3 en infraction en 1 grand studio) ;

Considérant que le projet prévoit, pour ce faire, la création de 6 lucarnes au niveau des combles et le réaménagement des caves ;

Vu l'avis favorable du service d'incendie daté du 28/06/2024, comprenant 8 remarques ;

Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation en application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et en application de l'article 207§3 du CoBAT (bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier) ;

Considérant que le projet prévoit donc 1 studio supplémentaire par rapport à la situation de droit ;

Considérant que la demande vise à améliorer l'habitabilité, en terme de vues et d'éclairage, des studios situés sous combles, notamment par la création de 6 lucarnes, dont 4 s'étendant jusqu'au sol ;

Considérant que les 4 lucarnes allant jusqu'au sol interrompent la corniche ; que le projet ne fournit aucune explication quant à la manière dont l'évacuation des eaux de pluie sera assurée ; rendant cette proposition techniquement douteuse, voir irréalisable ;

Considérant que le bien est situé en zone ZICHEE, qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural, et qu'il s'implante sur un axe structurant majeur — le boulevard Léopold II — où toute modification doit faire preuve d'une grande qualité architecturale et d'un respect strict du paysage urbain existant ;

Considérant qu'en ce sens, les interventions proposées dénaturent la façade et dénote clairement avec le caractère architectural de l'immeuble et ne répond donc pas aux exigences de préservation de son contexte bâti ;

Considérant que l'épaisseur des joues des nouvelles lucarnes ne sont pas assez épaisses par rapport à l'épaisseur nécessaire pour atteindre la performance énergétique attendues, ce qui soulève des interrogations tant sur le confort thermique que sur la conformité aux normes énergétiques en vigueur ;

Considérant que, suivant la prescription 4.2.2.g.2) (Type de toitures : toiture à versants) du PPAS Quartier Léopold II partie III, les lucarnes comprises dans la toiture sont autorisées à condition de se trouver à 1 mètre minimum de l'axe du mitoyen ; que cette prescription n'est pas respectée ;

Considérant que ni le formulaire de demande (annexe 1) ni la note explicative ne contiennent de demande formelle de dérogation à cette prescription ;

Considérant que les élévations des façades avant présentent une erreur de proportion entre le dernier bandeau et la corniche ;

Considérant qu'en situation de droit, ces élévations reprennent, au niveau du rez-de-chaussée, des éléments réalisés sans permis d'urbanisme - notamment des volets et des modèles de portes ne correspondant pas à ceux d'origine ;

Considérant qu'il y a lieu de représenter une situation de droit conforme à la typologie architecturale de l'immeuble ;

Vu l'avis unanime défavorable n°2020.03 de la commission de concertation du 31/01/2020 concernant la demande de permis d'urbanisme N°8760/PU-62.19 ;

Considérant que, dans cet avis, il était stipulé entre autres :

- qu'il y a lieu de prévoir le local vélos au niveau du rez-de-chaussée,
- que le projet ne prévoit pas une bonne mixité en proposant uniquement des studios aux étages,

- qu'il y a lieu de prévoir un seul logement sous combles et il serait souhaitable de créer des vues droites pour ce logement ;

Considérant que les différentes unités composant l'immeuble de rapport ont été vendues séparément ; qu'il est dès lors devenu difficile, voire irréaliste, d'imposer l'aménagement d'un local vélos commun au niveau du rez-de-chaussée, d'autant plus que le commerce qui y est implanté occupe la totalité de la surface disponible ;

Considérant que, dans un tel contexte, une dérogation à l'article 17 du titre II du RRU devrait être expressément sollicitée ;

Considérant que la demande actuelle ne tient pas compte des remarques faites par la commission de concertation du 31/01/2020 et plus particulièrement en ce qui concerne l'absence de mixité dans les types de logements proposés ; qu'en effet, le projet maintient une répartition exclusivement composée de studios aux étages, sans diversification des unités, ce qui ne répond pas aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle portés par les politiques régionales et locales en matière d'habitat ;

Avis unanime défavorable

SIGNATURES

DÉLÉGUÉS

ADMINISTRATION COMMUNALE

URBAN - URBANISME

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

POINT N° III
Demande de permis d'urbanisme N°9128/PU-12.25 introduite par Dan TANASA en vue de régulariser le changement de destination de la partie commerciale du rez-de-chaussée droit pour l'extension du logement attenant, la modification de la devanture afin de l'adapter à la destination de logement et de réaménager l'intérieur sis rue Omer Lepreux 6, reprise en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan particulier d'affectation du sol (PRAS).
PRESENCES Demandeur(s) : Dan TANASA ; Architecte(s) : / ; Réaction(s) : / ;
MPP Enquête publique : / ; Motif(s) de commission de concertation : - Application de l'Art. 207§3 du CoBAT : Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier.
AVIS Avis n°2025.10 Vu la demande de permis d'urbanisme N°9128/12.25 introduite par Monsieur Dan TANASA, de modifier la façade et de réaménager l'intérieur du rez-de-chaussée droit du bien sis rue Omer Lepreux 6 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 ; Vu le permis d'urbanisme N°8524/PU-01.17 délivré le 22/08/2017 à Madame Nelya HORODYSKA, en vue de changer la destination du rez-de-chaussée commercial (côté gauche) avec logement attenant en un logement 2 chambres avec modification de la devanture du commerce ; Vu le permis d'urbanisme N°9002/PU-20.23 délivré le 13/09/2023 à Monsieur Mikail CALISKAN, en vue de changer la destination du rez-de-chaussée commercial (côté droit, rue Omer Lepreux 4) avec logement attenant en un logement avec modification de la devanture du commerce ; Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (Urban ID : 35624) ; que celui-ci présente les intérêts suivants : artistique, esthétique, historique et urbanistique ; Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan particulier d'affectation du sol (PRAS) ; Considérant que la demande vise à régulariser le changement de destination du rez-de-chaussée commercial avec logement attenant (côté droit) en un logement 2 chambres avec modification de la devanture commercial ; Considérant que la demande inclut également le réaménagement de l'intérieur ainsi que le remplacement de la véranda (fermeture de terrasse) reprise dans le permis d'urbanisme de 1977 ;

Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation en application de l'article 207§3 du CoBAT, le bien étant inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble remarquable de deux immeubles 'jumeaux' de style Art Déco, de l'entre-deux-guerres, chacun comprenant initialement deux commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;

Considérant que les châssis des étages ont malheureusement été remplacés sans permis d'urbanisme par des éléments en PVC, ce qui est regrettable du point de vue patrimonial, même si les divisions et les petits-bois d'origine ont partiellement été respectés ;

Considérant que les permis d'urbanisme N°8524/PU-01.17 et N°9002/PU-20.23 ont, par contre, régularisé ce type de châssis pour les appartements (appartement droite au n°4 et appartement gauche au n°6) au rez-de-chaussée ;

Considérant, par conséquent, que la présente intervention en façade au rez-de-chaussée s'inscrit dans une logique de cohérence architecturale avec les interventions précédentes autorisées au même niveau sur l'immeuble, et qu'elle permet de renforcer l'usage résidentiel ;

Considérant, d'autant plus, que le projet s'inspire du permis d'urbanisme N°8524/PU-01.17, lequel précisait que la solution retenue pour la devanture pouvait être reproduite sur les autres devantures de l'ensemble des bâtis (rue Omer Lepreux 4 et 6) ;

Considérant que le projet prévoit de modifier la destination de la pièce avant, anciennement un 'magasin' en une grande chambre de 18m² de superficie, en supprimant l'ancienne vitrine et porte au profit de deux châssis de fenêtre double ouvrant avec soubassement en pierre bleue ; que les pièces arrière gardent leur destination première de logement ;

Considérant que les divisions proposées pour les fenêtres en façade avant respectent l'esthétique générale de l'immeuble ; que le projet prévoit que celles-ci puissent s'ouvrir en double ouvrant et oscillo-battant pour la ventilation ;

Considérant que ces fenêtres respectent bien les mêmes proportions que l'appartement de gauche ;

Considérant que la suppression d'une activité commerciale dans cette rue non-commerçante, situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS, ne porte pas préjudice au quartier ;

Considérant que le projet ne modifie pas le nombre d'unités dans l'immeuble ; qu'il agrandit le logement attenant existant ;

Considérant que ce projet propose un réaménagement complet de la partie arrière, qui garde sa destination première de logement ; que l'appartement ainsi créé ne nécessite aucune dérogation au titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

Considérant que le plan n'indique pas un système de ventilation pour la salle de bain et le WC ; qu'il y a lieu d'en prévoir un pour chacun de ces locaux ;

Considérant que la disposition des pièces de vie en façade arrière est lié à la configuration initiale du logement attenant ;

Considérant que l'entrée principale de l'appartement se fait désormais exclusivement via le hall commun de l'immeuble ;

Considérant que l'aménagement intérieur proposé est fonctionnel et permet une utilisation optimale la superficie disponible ;

Considérant que le réaménagement intérieur améliore l'habitabilité du logement concerné ;

Avis favorable à condition

- de prévoir une ventilation de la salle de bains et du WC.

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° IV

Demande de permis d'urbanisme N°9105/PU-58.24 introduite par la S.R.L. AZZURO LES 4 SAISONS en vue de modifier la devanture de magasin et la porte d'accès au logement et placer une enseigne sis place Eugène Simonis 16, reprise le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS) et en zone mixte d'habitation et de commerce du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) – « Quartier Léopold II – partie I ».

PRESENCES

Demandeur(s) : / ;

Architecte(s) : / ;

Réaction(s) : / ;

MPP

Enquête publique : 03/02/2025 au 17/02/2025 ;

Motif(s) de commission de concertation :

- Application de la prescription général 21 (zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) du plan régional d'affectation du sol (PPAS).
- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation aux prescriptions des règlements d'urbanisme :
 - dérogation à l'article 4.2.3. (matériaux de construction) du PPAS « Quartier Leopold II - partie I ».

AVIS

Avis n°2025.05 (Avis reporté de la séance du 21/02/2025)

Vu la demande de permis d'urbanisme N°9105/PU-58.24 introduite par la S.R.L. AZZURO LES 4 SAISONS, en vue de modifier la devanture de magasin et la porte d'accès au logement et placer une enseigne sis place Eugène Simonis 16 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 porte, d'une part, sur la modification de la devanture du commerce et de la porte d'accès au logement, et d'autre part, sur le placement d'une enseigne entre le rez-de-chaussée commercial et le premier étage ;

Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation à la suite de l'enquête publique pour dérogation à l'article 4.2.3. (matériaux de construction – la couleur) et à l'article 4.1.6. (publicité / enseignes) du PPAS « Quartier Leopold II - partie I » ;

Considérant que la demande est également soumise à la commission de concertation :

- en application de la prescription générale 21 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public en zone ZICHEE),

- en application de l'article 4.2.2.a (classification des bâtiments - transformation des façades, classe 2 et 3) du PPAS « Quartier Leopold II - partie I » ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 19/02/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 21/02/2025 afin d'apporter des éclaircissements quant aux proportions et mesures exactes des baies du rez-de-chaussée et d'adapter les plans en conséquence ;

Vu les photographies transmises le 28/02/2025 mettant en évidence la composition de la façade derrière les anciennes décorations chinoises ;

Vu les plans modifiés introduits le 19/03/2025 ;

Considérant que le projet concerne exclusivement la façade avant du rez-de-chaussée ;

Considérant que les photographies fournies ont permis de constater que, sous les anciennes décorations chinoises, la façade d'origine est toujours en bon état de conservation ; que les éléments en pierre bleue, les briques de parement, les bandeaux enduits horizontaux ainsi que les éléments en ferronnerie d'origine ont été retrouvés dans leur configuration initiale, témoignant de la qualité architecturale du bâti d'origine ;

Considérant qu'il y a lieu, dès lors, de préserver et de restaurer avec soin l'ensemble de ces éléments, dans le respect de leur matérialité, de leur mise en œuvre et de leur intégration dans la composition architecturale de la façade ;

Considérant que les plans modifiés tiennent compte de ces éléments architecturaux ;

Considérant toutefois qu'au niveau du linteau en ferronnerie, le dessin reprend encore l'attache de l'ancienne marquise, laquelle ne présente plus de justification fonctionnelle ou esthétique et qu'il convient dès lors de supprimer afin de restituer l'aspect d'origine du linteau ;

Considérant que le remplacement de la devanture et de la porte d'entrée du rez-de-chaussée, accompagné de la suppression des décors massifs existants, contribue à une composition plus sobre et allégée du rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un châssis de type accordéon sur l'ensemble de la devanture, permettant, par beau temps, une ouverture totale vers l'extérieur et une éventuelle terrasse ;

Considérant que la séparation nette entre l'entrée du commerce et celle du logement permet d'identifier clairement deux entités distinctes ;

Considérant que le panneau fixe prévu côté entrée du logement devra être réalisé en pierre bleue sculpée, avec une finition structurée (stries gris clair contrastant avec le fond gris foncé), ce choix s'inscrivant en cohérence avec le soubassement existant en pierre bleue, assurant ainsi une continuité matérielle et esthétique ;

Considérant que l'élévation ne reprenne pas les trois boîtes aux lettres (deux pour les logements, une pour le commerce) ; que celles-ci doivent être déplacées vers la gauche en raison de la présence d'une colonne derrière une partie du trumeau ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant qu'il y a également lieu d'intégrer les sonnettes des logements aux étages au niveau du trumeau ;

Considérant que le modèle de la porte d'entrée du logement ne se distingue pas suffisamment du trumeau adjacent ; qu'il est dès lors nécessaire d'y intégrer une partie vitrée ; qu'en outre, la largeur de cette porte est insuffisante et devra être portée à minimum 1 mètre ;

Considérant que les châssis et portes proposés seront réalisés en aluminium de ton gris anthracite, une teinte non neutre qui déroge aux prescriptions du PPAS ;

Considérant néanmoins que cette dérogation à l'article 4.2.3 du PPAS est acceptable au vu des justifications apportées ci-dessus ;

Considérant que cette configuration permet également de différencier l'entrée du logement de la partie commerciale et de souligner le rez-de-chaussée commercial sans nuire à l'harmonie de la place Eugène Simonis ;

Considérant que l'enseigne, telle que proposée, déroge à l'article 4.1.6. (publicité / enseignes) du PPAS « Quartier Leopold II - partie I » : que le dispositif n'est pas réalisé avec des lettres ajourées) ;

Considérant que cette enseigne s'insère sur une surface comprise

- en hauteur, entre le linteau de la devanture et l'appui de fenêtre du 1er étage, tout en maintenant un retrait de 2 briques,
- en largeur, dans le prolongement de la devanture commercial ;

Considérant que l'enseigne, dans ses dimensions, est conforme à l'article 36 §1, 2° du titre VI du RRU ;

Considérant qu'afin de respecter le PPAS, il y a plutôt lieu de proposer une enseigne avec des lettres ajourées et de soumettre la proposition à l'appréciation du service urbanisme ;

Considérant que, vu les remarques ci-dessus, les dérogations à l'article 4.1.6 du PPAS « Quartier Leopold II - partie I » est acceptable ;

Avis favorable à condition

- de préserver et de restaurer avec soin l'ensemble de ces éléments, dans le respect de leur matérialité, de leur mise en œuvre et de leur intégration dans la composition architecturale de la façade,
- de supprimer l'attache de l'ancienne marquise, afin de restituer l'aspect d'origine du linteau,
- de prévoir 3 boîtes aux lettres (2 pour les logements et 1 pour le commerce) et ce plus à gauche vu la colonne existante derrière une partie du trumeau,
- d'intégrer les sonnettes des logements aux étages au niveau du trumeau,
- de prévoir une partie vitrée dans la porte d'entrée vers les logements,
- de prévoir une porte d'entrée d'au moins 1 mètre,
- de prévoir une enseigne avec des lettres ajourées et de soumettre la proposition à l'appréciation du service urbanisme,
- d'adapter les plans en conséquence,

Les dérogations aux articles 4.2.3 (matériaux de construction – la couleur) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du CoBAT, moyennant le respect des conditions.

Les dérogations aux articles 4.1.6 (publicité / enseignes) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§8 du CoBAT.

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'environnement N°PE391-7.24 introduite par l'association des copropriétaires de la résidence Château II en vue d'exploiter un parking (68B), une chaufferie (40A) et un système de réfrigération (132A) sis avenue du Château 32 (croisement avenue de Berchem Sainte Agathe), reprise en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS).
PRESENCES Demandeur(s) : Deborah DE COOMAN, pour l'association des copropriétaires de la résidence Château II ; Architecte(s) : / ; Réaction(s) : / ;
MPP Enquête publique : 03/03/2025 au 01/04/2025 ; Motif(s) de commission de concertation : - Installations de classe 1B suivant les prescriptions de l'ordonnance du 05 juin 1997 relative aux permis d'environnement.
AVIS Avis n°2025.11 Vu la demande de permis d'urbanisme N°PE391-7.24 introduite par l'A.C.P. de la Résidence Immeuble Château II, en vue d'exploiter un immeuble de logements sis avenue du Château, 32-38 à 1081 Koekelberg ; Considérant que cette demande porte sur l'exploitation d'installations existantes situées au rez-de-chaussée et au sous-sol des immeubles de logements : - d'un parking comprenant 57 emplacements de parking (dont 51 boxes) sous l'immeuble et à l'arrière de la parcelle, - d'une chaufferie comprenant une chaudière, - d'une pompe à chaleur pour le commerce (cabinet dentaire) du côté de l'avenue de Berchem-Sainte-Agathe ; Vu l'avis du Service d'Incendie daté du 11/03/2025, comprenant 7 remarques ; Considérant que les installations se situent en zone d'habitation 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, - 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ; Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 03/04/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que les immeubles se situent sur l'angle formé par l'avenue du Château avec l'avenue de Berchem-Sainte- Agathe ;

Considérant que la situation du permis d'urbanisme délivré en 1976 n'a pas été modifiée en ce qui concerne les emplacements de parking et la chaufferie ;

Considérant que les emplacements sont répartis :

- au rez-de-chaussée : 6 emplacements à l'air libre, 10 boxes de 2 emplacements et 4 boxes simples, pour un total de 30 emplacements,
- au sous-sol : 10 double boxes de 2 emplacements et 7 boxes simples, pour un total de 27 emplacements ;

Considérant que les accès d'entrée et de sortie des parkings se fait depuis l'avenue du Château, à droite de l'entrée de l'immeuble n°34 via 2 portes d'entrée sectionnelle s'ouvrant à chaque fois sur 1 rampe d'accès : à droite vers le sous-sol et à gauche vers l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que ces installations sont reprises dans la liste des installations classées sous les rubriques :

Rub.	Dénomination	Niveau atteint	Classe
40-A	Installations de combustion avec une puissance nominale absorbée d'au moins 100 kW	406 kW	3
68-B	Parc de stationnement couvert et/ou non couvert, situés en dehors de la voie publique, pour véhicules à moteur ou remorques, comptant de 51 à 400 emplacements	57 emplacements	1B
132-A	Installation de réfrigération	8,2 téqCO2 3,95 kg (fluide) 6 kW	3

Considérant que l'installation électrique a été contrôlée et déclarée non conforme au règlement général des installations électriques (RGIE) en date du 29/03/2024 par l'organisme de contrôle agréé ELECTRO-TEST A.S.B.L., Haachtsesteenweg 236 à 1820 Melsbroek ;

Considérant que l'installation de combustion consistent en une chaudière à gaz commune utilisée pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire des logements ;

Considérant que les rejets d'air vicié produit par la chaudière sont évacués par une cheminée avec sortie en toiture ;

Considérant que le parking souterrain dispose d'une ventilation assurée par une prise d'air naturel au niveau de la cour arrière contre l'immeuble (n°34) et une extraction mécanique (débit :7400m³/h) située à l'extrémité droite de la zone de manœuvres au sous-sol ;

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 de petits locaux vélos situés au rez-de-chaussée au niveau de chaque entrée vers les logements ;

Considérant que la pompe à chaleur (installation de combustion de froid) pour le commerce est fixée à l'arrière du bâtiment côté avenue de Berchem-Sainte-Agathe au rez-de-chaussée et donne directement dans la cour ;

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 favorable à condition

- de mettre en conformité les installations électriques basse tension conformément au RGIE.

SIGNATURES

DÉLÉGUÉS

ADMINISTRATION COMMUNALE

URBAN - URBANISME

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

POINT N° VI

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) : Jade SALHAB et Katrien THEUNIS ;

Architecte(s) : Pablo LHOAS, Architecte ;

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 reporté pour permettre à la direction du patrimoine et au service urbanisme d'effectuer une visite sur place.

SIGNATURES

DÉLÉGUÉS

ADMINISTRATION COMMUNALE

URBAN - URBANISME

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

PUNT N° VII

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning Nr. 9094/PU-47.24 ingediend door Joerie LERSBERGHE met het renoveren en verbouwen van een appartement op de gelijkvloerse verdieping, een slaapkamer toevoegen en een patio bouwen gelegen Boogschuttersstraat 12, opgenomen in een gemengd gebied van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP).

AANWEZIGHEDEN

Aanvrager(s) : Joerie LERSBERGHE ;

Architect(en) : Fien VANDERSTEEN, Architect ;

Reactie(s) : / ;

SRO

Openbaar Onderzoek: 17/03/2025 au 31/03/2025

Motieven Overleg commissie:

- Toepassing van artikel 126§11 van het BWRO: afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening : afwijkingen van de artikelen 4 (diepte) en 6 (het dak) van titel 1 van het GSV.

ADVIES

Advies n°2025.13

Vu le permis d'urbanisme n°8059/PU-52.11 délivré le 11/02/2014 entre autres pour régulariser l'aménagement de locaux de séjour dans un dépôt sis rue des Archers n°12 à 1081 Koekelberg ;

Vu la demande de permis d'urbanisme N°9094/PU-47.24 introduite par monsieur Joerie LERSBERGHE, en vue de rénover et transformer un appartement au rez-de-chaussée : ajouter une chambre et construire un patio dans l'immeuble sis Boogschuttersstraat 12 à 1081 Koekelberg ;

Considérant que la demande vise à rénover et transformer un appartement au rez-de-chaussée avec la construction d'un patio :

- la démolition des annexes du côté droit en intérieur d'îlot pour créer un patio ;
- la couverture de la cour du côté droit ;
- la démolition partielle du mur arrière de l'extension (côté jardin) ;
- l'isolation des annexes et de leurs toitures plates, avec rehausse des murs mitoyens ;
- la végétalisation partielle des toitures plates et l'installation de panneaux photovoltaïques sur l'extension arrière ;
- l'aménagement d'une seconde chambre dans la partie arrière de l'appartement ;
- la création d'un escalier en colimaçon dans la seconde pièce (à l'avant de l'immeuble), reliant le rez-de-chaussée aux caves ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du règlement région d'urbanisme (RRU) ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 02/04/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que le projet vise à réaménager le logement en couvrant la cour existante, en ajoutant une seconde chambre et en ouvrant l'espace entre le bâtiment avant et les annexes arrières par la création d'un patio ;

Considérant que la cour sera entièrement couverte afin de créer le hall d'entrée du logement et un couloir menant aux pièces de vie (salle à manger/cuisine) ainsi qu'à la seconde chambre à l'arrière ;

Considérant qu'un nouveau patio sera aménagé contre le mur mitoyen de droite ;

Considérant que le projet prévoit également d'isoler les toitures plates des annexes à l'arrière de la parcelle ;

Considérant que les modifications de volumes entraîneront des rehausses des murs mitoyens sur toute la longueur des annexes du côté gauche ainsi qu'au niveau de la première chambre du côté droit, atteignant une hauteur de 3,80 m ;

Considérant que ces rehausses nécessitent des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;

Considérant que l'extension arrière existante, accueillant les pièces de vie, présente une toiture à hauteur de 3,30 m et que cette hauteur structurelle ne sera pas modifiée ;

Considérant que l'isolation portée à 3,80 m sur l'ensemble des nouvelles annexes vise à assurer une meilleure étanchéité ;

Considérant que l'arrière de la parcelle est orientée sud ; que seule la rehausse du mur mitoyen de droite (côté du n°14) aura une emprise sur l'ensoleillement de la cour voisine ;

Considérant que le projet de réaménagement de l'appartement s'étendant déjà à l'arrière de la parcelle n'aura que peu d'impact en intérieur d'ilot ; que ces dérogations sont donc acceptables ;

Considérant que les parties avant des toitures plates seront végétalisées ; que des panneaux photovoltaïques seront installés sur l'extension arrière ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une toiture verte semi-intensive d'une épaisseur minimale de 15 cm ;

Considérant qu'une coupole est prévue dans le hall d'entrée ; que celle-ci devra respecter les recommandations du SIAMU ;

Considérant que la grande chambre présente une superficie de 12,96 m², dérogeant ainsi à l'article 3 du titre II du RRU ;

Considérant que le grand couloir du côté gauche sera aménagé avec des placards sur toute sa longueur, permettant de compenser la superficie manquante de la chambre ; que dès lors, cette dérogation est jugée acceptable ;

Considérant que le projet concerne le rez-de-chaussée ainsi qu'une partie des caves privatives, les locaux communs destinés aux vélos et aux déchets étant maintenus ;

Considérant qu'un escalier en colimaçon permettra l'accès aux caves privatives depuis la seconde pièce aménagée en coin lecture ;

Considérant que la hauteur sous plafond dans les caves est de 1,96 m et qu'aucune de ces caves ne pourra être aménagée en pièces habitables ;

Considérant enfin que le projet n'augmente pas le nombre de logements existants dans l'immeuble ;

Avis favorable à condition

- de prévoir une toiture verte semi-intensive d'une épaisseur minimale de 15 cm.

A RELIRE LE NL :

Advies nr. 2025.13

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning nr. 8059/PU-52.11 afgeleverd op 11/02/2014 onder andere voor de regularisatie van de inrichting van verblijfsruimten in een opslagruimte gelegen Archersstraat nr. 12 te 1081 Koekelberg;

Gelet op de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning nr. 9094/PU-47.24 ingediend door de heer Joerie LERSBERGHE, met het oog op het renoveren en transformeren van een appartement op het gelijkvloers: het toevoegen van een slaapkamer en het bouwen van een patio in het gebouw gelegen Boogschuttersstraat 12 te 1081 Koekelberg;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het renoveren en transformeren van een appartement op het gelijkvloers met de bouw van een patio:

- de afbraak van de bijgebouwen aan de rechterzijde binnen het bouwblok om een patio te creëren;
- de overdekking van de binnenkoer aan de rechterzijde;
- de gedeeltelijke afbraak van de achtergevel van de uitbreiding (tuinzijde);
- de isolatie van de bijgebouwen en hun platte daken, met verhoging van de scheidingsmuren;
- de gedeeltelijke vergroening van de platte daken en de installatie van fotovoltaïsche panelen op de achteruitbreiding;
- de inrichting van een tweede slaapkamer in het achterste deel van het appartement;
- de aanleg van een wenteltrap in de tweede kamer (aan de voorzijde van het gebouw), die het gelijkvloers met de kelders verbindt;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengde zone van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP);

Overwegende dat de aanvraag wordt voorgelegd aan de overlegcommissie na het openbaar onderzoek voor afwijkingen op de artikelen 4 (bouwdiepte) en 6 (dak – hoogte) van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek van 02/04/2025 en overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat het project beoogt de woning te herinrichten door de bestaande koer te overdekken, een tweede slaapkamer toe te voegen en de ruimte tussen het voorgebouw en de achterste bijgebouwen te openen via de aanleg van een patio;

Overwegende dat de koer volledig zal worden overdekt om de inkomhal van de woning en een gang te creëren die toegang biedt tot de leefruimte (eetkamer/keuken) en de tweede slaapkamer aan de achterzijde;

Overwegende dat een nieuwe patio zal worden aangelegd tegen de rechter scheidingsmuur;

Overwegende dat het project eveneens voorziet in de isolatie van de platte daken van de bijgebouwen achteraan op het perceel;

Overwegende dat de volumewijzigingen leiden tot verhogingen van de scheidingsmuren over de volledige lengte van de bijgebouwen aan de linkerzijde en ter hoogte van de eerste slaapkamer aan de rechterzijde, tot een hoogte van 3,80 m;

Overwegende dat deze verhogingen afwijkingen vereisen op de artikelen 4 en 6 van titel I van de GSV;

Overwegende dat de bestaande achteruitbreiding, waarin de leefruimtes zijn ondergebracht, een dakhoogte heeft van 3,30 m en dat deze structurele hoogte niet zal worden gewijzigd;

Overwegende dat de isolatie op 3,80 m over de gehele nieuwe bijgebouwen wordt gebracht om een betere waterdichtheid te verzekeren;

Overwegende dat de achterzijde van het perceel naar het zuiden is georiënteerd; dat enkel de verhoging van de rechter scheidingsmuur (zijde nr. 14) een impact zal hebben op de bezonning van de aangrenzende koer;

Overwegende dat het project van de herinrichting van het appartement, dat zich reeds uitstrekt tot de achterzijde van het perceel, slechts een beperkte impact zal hebben binnen het bouwblok; dat deze afwijkingen dus aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de voorste delen van de platte daken zullen worden vergroend; dat fotovoltaïsche panelen zullen worden geplaatst op de achteruitbreiding;

Overwegende dat een semi-intensief groendak met een minimale dikte van 15 cm moet worden voorzien;
Overwegende dat een koepel is voorzien in de inkomhal; dat deze de aanbevelingen van de SIAMU moet respecteren;

Overwegende dat de grote slaapkamer een oppervlakte heeft van 12,96 m², wat een afwijking vormt op artikel 3 van titel II van de GSV;

Overwegende dat de grote gang aan de linkerzijde zal worden ingericht met kasten over de volledige lengte, waardoor het tekort aan oppervlakte in de slaapkamer wordt gecompenseerd; dat deze afwijking bijgevolg aanvaardbaar wordt geacht;

Overwegende dat het project betrekking heeft op het gelijkvloers en een deel van de private kelders, waarbij de gemeenschappelijke lokalen voor fietsen en afval behouden blijven;

Overwegende dat een wenteltrap toegang zal geven tot de private kelders vanuit de tweede kamer ingericht als leeshoek;

Overwegende dat de plafondhoogte in de kelders 1,96 m bedraagt en dat deze kelders in geen geval mogen worden ingericht als bewoonbare ruimtes;

Overwegende ten slotte dat het project het aantal bestaande woningen in het gebouw niet verhoogt;

Gunstig advies onder de voorwaarde:

- een semi-intensief groendak met een minimale dikte van 15 cm te voorzien.

De afwijking op artikelen 4 (diepte) en 6 (het dak) van titel I en artikel 3 (minimale oppervlaktevereisten) van titel II van de GSV wordt om de hierboven vermelde redenen aanvaard, in toepassing van artikel 126§7 van het BWRO, onder voorbehoud van de naleving van de voorwaarde.

HANDTEKENINGEN

AFGEVAARDIGDEN

GEMEENTEBESTUUR

URBAN - STEDENBOUW

URBAN – CULTUREEL ERFGOED

MILIEU BRUSSEL

POINT N° VIII

Demande de permis d'urbanisme N° 9101/PU-54.24 introduite par Hafida EL HADDAD en vue de régulariser l'extension du rez-de-chaussée et aménager une deuxième chambre pour l'appartement du 1^e étage sis rue du Neep 14, reprise en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS).

PRESENCES

Demandeur(s) : Hafida EL HADDAD ;

Architecte(s) : George Radu PALADI, Architecte ;

Réaction(s) : /;

MPP

Enquête publique : 17/03/2025 à 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) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU.

AVIS

Avis n°2025.14

Vu le permis d'urbanisme N°8854/PU-14.21 délivré en date du 01/04/2022 en vue de régulariser l'annexe au rez-de-chaussée du côté droit, rehausser l'immeuble sis rue du Neep 14 à 1081 Koekelberg ;

Vu la prorogation du permis d'urbanisme N°8854/PU-14.21, accordée le 01/04/2022 à Madame Hafida EL HADDAD, en vue de rehausser l'immeuble sis rue du Neep 14 à 1081 Koekelberg pour créer un duplex conformément aux 3 plans P.01, P.02 et P.03 indice B daté du 05.07.2021, pour une période d'un an à partir du 31/03/2026 ;

Vu la demande de permis d'urbanisme N°9101/PU-54.24 introduite par Madame Hafida EL HADDAD, en vue de construire une extension au rez-de-chaussée et aménager une deuxième chambre pour l'appartement du 1^{er} étage de l'immeuble sis rue du Neep 14 à 1081 Koekelberg ;

Considérant que la demande vise à étendre la pièce de séjour à l'arrière du rez-de-chaussée en alignant la façade de l'extension et réaménager l'appartement du 1^{er} étage en créant une seconde chambre ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 02/04/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;

Considérant que les travaux au rez-de-chaussée n'ont pas encore été réalisés ; que la demande concerne une modification du permis d'urbanisme N°8854/PU-14.21 pour étendre le volume en façade arrière ;

Considérant que l'agrandissement du séjour au rez-de-chaussée sollicite des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ; l'extension arrière à droite dépassant l'immeuble voisin de droite (le moins profond) de 5, 15 m de profondeur ;

Considérant que cette extension engendre une rehausse du mitoyen de droite de 70 cm sur une profondeur de 2,29 m ; sollicitant les mêmes dérogations ;

Considérant que le projet souhaite modifier la configuration du séjour en « L » en un nouvel espace de forme et de volume plus rationnel pour optimiser son aménagement en alignant la façade arrière ;

Considérant que cette modification tente également d'améliorer la qualité architecturale et la performance énergétique du nouveau volume qui sera créé et isolé ;

Considérant le projet offrira de cette façon un séjour plus confortable de plus de 28 m², disposant de larges baies vers le jardin ;

Considérant que le jardin est orienté nord, que l'extension et la rehausse du mur mitoyen de droite n'auront pas d'impact sur la parcelle de droite, le n°16 ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant que la partie avant du logement au 1^{er} étage sera réaménagée en 2 chambres et un wc à la place d'une grande chambre et d'un petit bureau ;

Considérant que les superficies des 2 nouvelles chambres répondent aux normes d'habitabilité du RRU faisant chacune respectivement 14 m² et 9 m² ;

Considérant que la nouvelle seconde chambre déroge à l'article 10 du titre II du RRU, la surface éclairante étant de 1,2 m² pour les 9 m² de superficie ;

Considérant que dans la situation existante de droit, cette pièce était un bureau donc une pièce habitable ; que se situant du côté de la façade avant, il n'y a pas de possibilité de modification de la baie et celle-ci orientée du côté sud, la chambre restera agréable ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 du titre II du RRU est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également d'aménager un petit hall de nuit jouxtant le séjour et un wc accessible depuis celui-ci ;

Considérant que les autres pièces restent inchangées ; que le séjour a une superficie de 18 m² et s'ouvre sur une cuisine de 10 m² ;

Considérant que la modification de l'aménagement du 1^{er} étage, tout en ajoutant une chambre, améliore la qualité et le confort de ce logement sans augmentation du volume ;

Considérant que le projet maintient le nombre d'unités à 3 dans l'immeuble et une diversité de logements,

Avis favorable

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.

La dérogation à l'article 10 du titre II du RRU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du CoBAT.

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° IX
Demande de permis d'urbanisme N° 9055/PU-08.24 introduite par la S.R.L. DEVELIM en vue de démolir une maison unifamiliale et construire un nouvel immeuble de 8 logements sis chaussée de Gand 305, reprise en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS).
PRESENCES Demandeur(s) : / ; Architecte(s) : / ; Réaction(s) : / ;
MPP Enquête publique : 13/01/2025 à 27/01/2025. Motif(s) de commission de concertation : - Application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation aux prescriptions des règlements d'urbanisme : - dérogations aux articles 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
AVIS Avis n°2025.02 (Avis reporté de la séance du 31/01/2025) Vu l'avis défavorable n°2024.15 de la commission de concertation du 07/06/2024 ; Vu la demande modifiée de permis d'urbanisme N°9055/PU-08.24 introduite par la S.R.L. DEVELIM, en vue de démolir une maison unifamiliale et de construire un nouvel immeuble de 8 logements sis chaussée de Gand 305 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 le projet s'étend sur 2 parcelles cadastrales différentes ; Considérant que, suivant les attestations du sol fournies par le demandeur, ces parcelles de terrains sont polluées ; Considérant que la demande vise, en premier lieu, à démolir une maison unifamiliale frappée par un arrêté d'inhabitabilité daté du 28/01/2019 et inoccupée depuis 2007 ; Considérant que cet immeuble est considéré comme abandonné depuis plusieurs années ; Considérant que la demande vise, en second lieu et principalement, à construire un nouvel immeuble de 8 logements sur les 2 parcelles cadastrales ; Vu l'avis favorable du Service d'Incendie daté du 10/03/2025, comprenant 28 remarques ; Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation à la suite de l'enquête publique pour dérogation aux art. 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU : la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus bas d'environ 10m et le plus haut de 2m40 ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 28/01/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que ces dérogations sont dues au fait que le bâtiment de gauche est anormalement bas et que les immeubles environnants sont en général des R+3/R+4 ;

Considérant que le projet prévoit un immeuble R+3 avec un étage en retrait au 4^e étage ;

Considérant que la répartition se présente comme suit :

- au rez-de-chaussée :
 - 1 entrée unique aux logements menant à une cage d'escalier et un ascenseur,
 - 1 sas contenant les sonnettes et boîtes aux lettres,
 - 1 petit local « poussettes »,
 - 1 local commun contenant 8 petites caves de rangement,
 - 1 entrée menant au local « vélos » et aux compteurs,
 - 1 entrée menant au local « poubelles »,
 - 1 commerce,
- aux 1^{er} 2^e et 3^e étages :
 - 2 appartements (gauche et droite) de 3 chambres,
- au 4^e étage :
 - 2 appartements (gauche et droite) de 1 chambre ;

Considérant que, vu l'orientation, l'immeuble n'aura aucun impact sur l'intérieur d'îlot qui est fortement recouvert de toitures plates ; qu'il ne diminuera pas l'ensoleillement de cet intérieur d'îlot ;

Considérant que le gabarit de cet immeuble s'harmonise avec les gabarits existants, en face, côté rue Philippe Piermez ;

Considérant que la construction d'un immeuble de ce gabarit permet de recréer (de marquer) l'angle entre la chaussée de Gand et la rue Philippe Piermez ;

Considérant que la typologie des appartements est adaptée à la demande dans le quartier (6 appartements familiaux de 3 chambres aux étages inférieurs et 2 appartements 1 chambre au 4^e étage - en retrait) ;

Considérant que chaque appartement possède un espace extérieur (terrasse) sans compter le jardin commun accessible aux habitants ;

Considérant que, vu les remarques ci-dessus, les dérogations aux art. 5 et 6 du titre I du RRU sont donc acceptables ;

Considérant que le projet nécessite également une dérogation à l'art. 6 (nombre d'emplacements de parcage) du titre VIII du RRU ;

Considérant que la pollution du sol ne permet pas de construire en sous-sol ;

Considérant qu'il est préférable de privilégier une façade vivante au rez-de-chaussée à une façade fermée par des portes de garage ;

Considérant la présence à proximité immédiate d'une station de métro (à 200m) et de nombreux transports en commun ;

Considérant que la non-réalisation de garages permet de créer, au niveau du rez-de-chaussée, un grand local « vélos » (25 emplacements), un local « poubelles » avec accès immédiat vers la rue et un grand commerce sur l'angle entre la rue Philippe Piermez et la chaussée de Gand ;

Considérant que la chaussée de Gand reste un axe commercial important ; qu'il est donc primordial de créer un commerce sur cet angle ;

Considérant que, vu les remarques ci-dessus, la dérogation à l'art. 6 du titre VIII du RRU est donc acceptable ;

Considérant qu'il n'y a pas de passage intérieur pour accéder au local « vélos » et donc au local « compteurs » ; qu'il y a donc lieu de revoir légèrement l'aménagement des caves quitte à supprimer le local « poussettes » et d'y prévoir un passage vers le local « vélos » ;

Considérant que le local poubelles est accessible uniquement depuis l'extérieur ; qu'il y a donc lieu de créer un passage vers le local poubelles via les communs ;

Considérant que, vu la typologie des appartements, la porte d'accès au local « vélos » n'est peut-être pas assez large pour accueillir des vélos-cargo ; qu'il y a lieu d'élargir celle-ci (même modèle que la porte d'entrée mais avec un battant mobile) ;

Considérant que l'élévation de la façade arrière ne reprend pas la fenêtre de la chambre 1 de l'appartement de droite du 3^e étage ; qu'il y a donc lieu de corriger cette élévation ;

Avis favorable à condition

- de revoir légèrement l'aménagement des caves quitte à supprimer le local « poussettes » et d'y prévoir un passage vers le local « vélos ».
- d'élargir la porte d'accès au local « vélos » (en se calquant sur le modèle de la porte d'entrée mais avec un battant mobile).
- de créer un passage vers le local poubelles via les communs.
- de corriger l'élévation de la façade arrière en y représentant la fenêtre de la chambre 1 de l'appartement de droite du 3^e étage.

Les dérogations aux articles 5 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.

(La dérogation partielle à l'article 17 (local « poussettes » du titre II du RRU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du CoBAT, moyennant le respect des conditions.)

La dérogation à l'article 6 du titre VIII 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

La séance est clôturée à XXhXX

De zitting is afgesloten om XXuXX

Koekelberg, le 04 avril 2025

Koekelberg, 04 april 2025

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