



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMISSION DE CONCERTATION
OVERLEGCOMMISSIE

Séance du vendredi 27 juin 2025

Zitting van vrijdag 27 juni 2025

PROCÈS-VERBAL
PROCES-VERBAAL

Présents / Aanwezig :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE
KOEKELBERG
Chef de cabinet du bourgmestre

Monsieur Geoffrey GUÉRITTE
Président f.f.

ADMINISTRATION COMMUNALE DE
KOEKELBERG
Architecte – coordinateur
Aménagement du territoire

Monsieur Satki KUZU
Membre effectif

ADMINISTRATION COMMUNALE DE
KOEKELBERG
Attaché au collège

Monsieur Moustapha BUDCHICH
Membre effectif

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

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

URBAN.BRUSSELS	De heer Nico DESWAEF
----------------	----------------------

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 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°9130/PU-14.25 introduite par Monsieur Marcel LUKAYAZO-MANZIMBU en vue de remplacer des châssis en façade avant, de démolir la véranda, de régulariser les extensions arrière, d'isoler les toitures plates par l'extérieur et d'aménager une terrasse sur la toiture plate du 2^e étage du bien sis rue de l'Eglise Sainte-Anne 50, reprise en zone mixte du PRAS et zone mixte d'habitation et de commerce, zone d'annexes et zone de cours et jardins du PPAS « Quartier Léopold II – partie III ».

PRESENCES

Demandeur(s) : Monsieur Marcel Charles LUKAYAZO – MANZIMBU ;

Architecte(s) : Madame Dominique DE BUSSCHERE, architecte ;

Réaction(s) : / ;

MPP

Enquête publique : 09/06/2025 au 23/06/2025 ;

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.

AVIS

Avis n°2025.20

Vu la demande de permis d'urbanisme N°9130/PU-14.25 introduite par Monsieur Marcel LUKAYAZO-MANZIMBU, en vue de remplacer des châssis en façade avant, de démolir la véranda, de régulariser les extensions arrière, d'isoler les toitures plates par l'extérieur et d'aménager une terrasse sur la toiture plate du 2^e étage du bien sis rue de l'Eglise Sainte-Anne 50 à 1081 Koekelberg ;

Vu la 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 régulariser :

- la construction d'une extension (côté droit) au rez-de-chaussée sur toute la largeur (restante) et profondeur (de l'extension existante),
- la construction d'une extension (côté droit) au 1^{er} étage sur toute la largeur (restante) et profondeur (de l'extension existante),
- la construction d'une terrasse suspendue en façade arrière du 1^{er} étage sur toute la largeur de la parcelle,
- la construction d'une extension au 2^e étage sur toute la largeur et profondeur (des extensions existantes aux niveaux inférieurs),
- le déplacement du versant avant de la toiture jusqu'à front de façade,
- la modification du versant arrière de la toiture afin de le rendre horizontal,
- la pose de pavés de verre au droit de la baie de fenêtre vers le sous-sol ;

Considérant que la demande vise également à :

- créer une terrasse sur une partie de la toiture de l'extension du 2^e étage,
- placer un pare-vues au droit de la terrasse nouvellement créée, côté droit,
- isoler la toiture plate du 2^e étage et la toiture plate au niveau des combles ;

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

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 24/06/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que les dérogations aux art. 4 et 6 du titre I du RRU concernent uniquement la pose du pare-vues au droit de la nouvelle terrasse créée sur une partie de la toiture de l'extension du 2^e étage ; que ce pare-vue est posé sur le mur acrotère existant et fait environ 1m de hauteur sur une profondeur approximative de 3m ;

Considérant que la nouvelle terrasse créée est accessible via la chambre située au niveau des combles ; que sa superficie sera de 12m² (environ 3m de profondeur sur la totalité de la largeur) ;

Considérant que la façade arrière au niveau de la chambre sera entièrement refaite et isolée ;

Considérant que le reste de la superficie de la toiture plate sera entièrement végétalisé ;

Considérant que les vues vers la parcelle de droite donnent uniquement sur la toiture plate de l'immeuble et ne porte donc pas de préjudice sur celle-ci ;

Considérant que la hauteur totale de ce pare-vues sera de 2m par rapport au sol fini ; que la hauteur minimum exigée dans le Code Civil est de 1m90 ; qu'il y a lieu de placer un pare-vues à côté du mur acrotère dont la hauteur totale, à partie du sol fini, est de 1m90 ;

Considérant que, vu les remarques susmentionnées, les dérogations aux art. 4 et 6 du titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant que l'isolation des toitures plates par l'extérieur améliore l'habitabilité de cette maison et n'a aucun impact sur les immeubles mitoyens de gauche et de droite ;

Considérant que la demande profite de ce projet pour tenter de régulariser différentes extensions et modifications en toiture ;

Considérant que les extensions des rez, 1^{er} et 2^e étages ont été réalisées avant 1953 selon Bruciel ;

Considérant que le changement de toiture a été réalisé après 1977 selon Bruciel ;

Considérant que ces différents volumes ne portent pas atteintes aux parcelles voisines et respectent les réglementations en vigueur à l'époque de leurs réalisations ;

Considérant, par contre, que la hauteur sous plafond au niveau du séjour du 2^e étage n'est que de 2m42 à 2m44 et déroge donc à l'art.16 du RGB qui exigeait 2m60 à l'époque ; que cette hauteur ne respecte pas non plus la norme actuelle émise dans l'art.4 du titre II du RRU ;

Considérant que les photos de l'intérieur montrent bien que ces pièces sont tout à fait habitables ; que les hauteurs sous plafond prises entre les poutres avoisinent les 2m50 ;

Considérant qu'il serait tout à fait disproportionné d'exiger de reconstruire les combles et la toiture plate pour si peu ; que la dérogation à l'art.16 du RGB est donc acceptable ;

Considérant que tout le rez-de-chaussée est dédié au commerce ; que l'accès aux étages (partie privative) se fait via le commerce ;

Considérant que le demandeur précise en séance que le rez-de-chaussée ne sera pas utilisé comme commerce mais bien comme espace utilisé par son mari pour se consacrer à son hobby (la peinture) ; que c'est une des raisons pour laquelle ils ont acheté cette maison ;

Considérant que la rue de l'Eglise Sainte-Anne a perdu depuis longtemps sa vocation de rue commerciale ; que, de plus, celle-ci est devenue un acte traversant de Koekelberg ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de réaménagement intérieur de cette maison ;

Considérant que le projet prévoit, toutefois, de changer les châssis et la porte d'entrée existants de fait en façade avant et de les remplacer par des modèles en bois tendant à revenir à la situation d'origine ;

Considérant que cette maison sera habitable sur son entièreté ; qu'il y a lieu d'adapter la façade avant en rétrécissant la baie et en plaçant un châssis en bois lié à sa vocation d'habitation (supprimer le caractère commercial) ;

Considérant qu'il y a lieu de transmettre également une proposition PEB adaptée aux conditions susmentionnées ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir des pavés de verre au droit de la fenêtre donnant dans les caves ;

Avis favorable à condition

- de placer un pare-vues, à côté du mur acrotère (côté privé) dont la hauteur totale à partie du sol fini est de 1m90,
- d'adapter la façade avant en rétrécissant la baie et en plaçant un châssis en bois lié à sa vocation d'habitation (supprimer le caractère commercial),
- de fournir une proposition PEB adaptée aux conditions susmentionnées,

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

La dérogation à l'art.16 du RGB 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° 9135/PU-19.25 introduite par Monsieur Jean-Marc DUSSEIN en vue de réaliser une terrasse côté jardin, au niveau de la cuisine, du bien sis rue Emile Deroover 61, reprise en zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS.

PRESENCES

Demandeur(s) : Monsieur Jean-Marc DUSSEIN et Madame Nathalie SEVENS ;

Architecte(s) : Monsieur Serge VANDROOGENBROECK, Architecte pour Bureau d'architectes Nord-Sud;

Réaction(s) : / ;

MPP

Enquête publique : 09/06/2025 au 23/06/2025 ;

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

AVIS

Avis n°2025.21

Vu la demande de permis d'urbanisme N°9135/PU-19.25 introduite par Monsieur Jean-Marc DUSSEIN, en vue de réaliser une terrasse côté jardin, au niveau de la cuisine, *du bien* sis rue Emile Deroover 61 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 principalement à créer une terrasse côté jardin au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à régulariser :

- la création d'un escalier menant dans les combles,
- l'aménagement des combles en 1 chambre et 1 bureau ;

Considérant que la demande vise indirectement à régulariser la modification de la façade avant (changement du modèle de porte d'entrée, changement du matériau des châssis, pose d'une descente d'eau pluviale sans dauphin) ;

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

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 24/06/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que la construction de la terrasse déroge à l'art. 4 du titre I du RRU car celle-ci est 4m10 plus profonde que le bâti le moins profond et 1m70 plus profonde que le bâti le plus profond et, ce, à seulement 2m63 de la mitoyenneté ;

Considérant que la création de la terrasse engendre également la construction d'un mur en briques construit sur le terrain privatif et le placement d'un pare-vue en verre armé translucide ;

Considérant que les nouveaux murs en briques et le pare-vue dérogent aux art. 4 et 6 du titre I du RRU car :

- la 1^{ère} partie du nouveau mur en briques sera 85cm plus haute que la clôture existante sur une longueur de 2m70, et est donc à 3m63 de la façade arrière de la maison de droite,
- la seconde partie du nouveau mur en briques sera 20cm plus haut sur une longueur de 1m20, et est donc à 4m33 de la façade arrière de la maison de droite,
- le pare-vue en verre armé translucide, de 2m50 de profondeur sur une hauteur de 2m, est à 3m43 de la façade arrière de la maison de droite et à minimum 3m85 de hauteur par rapport au jardin du voisin de droite ;

Considérant que le demandeur justifie la création de cette terrasse au même niveau que la cuisine, située au rez-de-chaussée, afin « *de permettre de s'y installer pour déjeuner sans devoir descendre au niveau du jardin* » ;

Considérant, effectivement, que les pièces de vie de cette maison unifamiliale se trouvent au rez-de-chaussée alors que le jardin se trouve pratiquement au niveau des caves ;

Considérant que la construction d'une terrasse permet de faire un lien entre les espaces de vie et le jardin ;

Considérant que la construction du mur en briques ne portera que très peu préjudice (très léger impact supplémentaire) au voisin de droite puisqu'il existe déjà une clôture en béton ;

Considérant que la rehausse par un pare-vue en verre translucide portera une atteinte plus visuelle que de perte de lumière ;

Considérant, par contre, qu'il est de coutume de reconstruire un mur de clôture en briques pleines et sur l'axe de la mitoyenneté ; qu'il y a donc lieu de prévoir un mur en briques pleines sur l'axe de la mitoyenneté et, ce, également en lieu et place du pare-vue en verre translucide prévu dans le projet ;

Considérant que la terrasse ne répond pas entièrement au Code Civil en matière de vue directe (il n'y a pas partout 1m90 de recul entre le garde-corps et l'axe de la mitoyenneté) ; qu'il y a lieu de réduire la terrasse en limitant son emprise et en supprimant sa forme oblique (la terrasse doit être perpendiculaire à l'axe de la mitoyenneté) et de créer un escalier perpendiculaire et intégré partiellement dans la surface de celle-ci, répondant de ce fait entièrement au Code Civil ;

Considérant que la création d'une terrasse au niveau des pièces de vie est une réelle plus-value dans ce type de maison dont le jardin se trouve un niveau plus bas ;

Considérant que, vu les remarques susmentionnées, les dérogations aux art. 4 et 6 du titre I du RRU sont acceptables sous les conditions émises ci-dessous, dans l'avis ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la création d'un escalier menant dans les combles et l'aménagement de ceux-ci en 1 chambre et 1 bureau ;

Considérant que l'aménagement de la chambre déroge à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ; que la fenêtre, de la lucarne existante, ne couvre que 10m² des 16m² de la superficie au sol ;

Considérant que cette norme existait également avant le RRU ; qu'une solution facile existe en plaçant une fenêtre de toiture d'au moins 1/2m² ; que cette dérogation n'est donc pas acceptable ;

Considérant que la demande tente indirectement de régulariser la modification de la façade avant (changement du modèle de porte d'entrée, changement du matériau des châssis en PVC, pose d'une descente d'eau pluviale sans dauphin) ;

Considérant que ces modifications existent depuis au moins 2009 selon Google Street View ;

Considérant que ces modifications ne dénotent pas avec l'architecture du bien ainsi qu'avec celle des maisons voisines ;

Considérant toutefois que l'absence d'un dauphin (souche pluviale) déroge à l'art. 91 du règlement général de la bâtisse (2m de hauteur) et à l'art. 10§4 du titre I du RRU (1m de hauteur) ; qu'il y a donc lieu de placer un dauphin en fonte (ou autre métal) de minimum 1m de hauteur ;

Considérant que le bien reste une maison unifamiliale,

Avis favorable à condition

- de prévoir un mur en briques pleines sur l'axe de la mitoyenneté et, ce, également en lieu et place du pare-vue en verre translucide prévu dans le projet,
- de réduire la terrasse en limitant son emprise et en supprimant sa forme oblique (la terrasse doit être perpendiculaire à l'axe de la mitoyenneté) et de créer un escalier perpendiculaire et intégré partiellement dans la surface de celle-ci, répondant de ce fait entièrement au Code Civil,
- de placer une fenêtre de toiture de minimum 1/2m² dans la chambre sous combles,
- de placer un dauphin en fonte (ou autre métal) de minimum 1m de hauteur (de préférence 1m50).

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

La dérogation à l'article 10 du titre II du RRU est refusée 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

PUNT N° III
Demande de permis d'urbanisme N° 9081/PU-34.24 introduite par Hilgiena STATEMA en vue de rénover un appartement au rez-de-chaussée et construire une extension, sis Jetselaan 98, repris en zone mixte et en espaces structurants du PRAS.
AANWEZINGHEDEN Aanvrager(s) : Mevrouw Hilgiena STATEMA ; Architect(en) : Mijnheer Sönke TIMM ; Reactie(s) : Mijnheer Michael BEUTHE en Mevrouw Jeanne DE JAEGER ;
SRO Openbaar Onderzoek: 09/06/2025 au 23/06/2025 Motieven Overleg commissie: - Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
ADVIES Advies n°2025.22 Vu la demande de permis d'urbanisme N°9081/PU-34.24 introduite par Hilgiena STATEMA en vue de rénover un appartement au rez-de-chaussée et construire une extension sis Jetselaan 98 à 1081 Koekelberg ; Considérant que la demande vise à rénover un appartement au rez-de-chaussée et construire une extension : - démolir une partie de l'annexe gauche au rez-de-chaussée, - construire une extension, - créer un patio, - réaménager l'appartement comprenant 2 chambres ; Considérant que la demande ne concerne pas la façade avant de l'immeuble ; 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 24/06/2025 et considérant qu'une réclamation a été introduite, durant l'enquête publique ; Considérant que le projet prévoit de réaménager l'appartement du rez-de-chaussée en créant une nouvelle extension à l'arrière pour installer le séjour et de créer une 2^e chambre donnant sur un patio ; Considérant qu'une partie de l'annexe gauche arrière et de l'espace rangement seront démolis pour construire une extension avec toiture à 2 versants dans le jardin et aménager un patio ;

Considérant que la construction de l'extension permet d'aménager le nouveau séjour et propose des ouvertures à l'arrière donnant sur une terrasse aménagée du côté gauche ; créant une meilleure connexion avec le jardin ;

Considérant que le patio de 7,5 m² au-dessus de la citerne d'eau de pluie, est créé pour offrir suffisamment d'éclairage naturel dans la 3^e pièce en enfilade (ancienne « véranda ») aménagée en 2^e chambre et dans la cuisine ;

Considérant que les réclamants souhaitent entre autres, que les murs mitoyens soient maintenus à leur hauteur actuelle (avec des couvre-murs en céramique) afin de ne pas entraver l'ouverture de vues en intérieur d'îlot et de maintenir leur valeur patrimoniale des murs existants ;

Considérant que le projet prévoit de dédoubler le mur de jardin au niveau de l'extension à droite ; créant un volume indépendant de ce mur ;

Considérant qu'en séance l'architecte précise les détails techniques : que les couvre-murs seront recouverts d'une tôle en zinc permettant de récupérer les eaux pluviales vers la parcelle ;

Considérant que les réclamants s'inquiètent également de l'impact en matière de vues de la nouvelle extension depuis leur parcelle ;

Considérant que le choix d'une toiture à versants pour l'extension, bien que peu habituelle en intérieur d'îlot, permet de ne pas rehausser les murs mitoyens ;

Considérant que la pente de la toiture désaxée du côté gauche, atteint une hauteur de 3,43 m, ce qui vaut à 10 cm au-dessus de la hauteur de toiture de l'ancienne annexe et reste moins haut que le mur mitoyen de ce côté (gauche) ;

Considérant que l'extension prévue respecte le code civil ; que la baie (inversée) créée dans le patio depuis le séjour est surmontée d'un prolongement de toiture (visible sur la coupe A-A') ;

Considérant que le séjour sollicite une dérogation à l'article 3 du titre II du RRU, sa superficie n'étant que de 16,7 m² ;

Considérant que la cuisine de 14,3 m² reprend l'aménagement de la salle à manger ; qu'en additionnant les 2 pièces : séjour et cuisine/salle à manger, le projet supprime la dérogation à l'article 3 du titre II du RRU ;

Considérant que la création du couloir avec un nouvel accès privatif vers la cave (escalier) enfreint la liaison entre la salle à manger et le séjour et ne profite pas à leur bon aménagement ;

Considérant qu'en tenant compte que la cuisine devienne une pièce habitable en comprenant la salle à manger, elle déroge à l'article 4 du titre II du RRU pour son éclairage insuffisant (une porte vitrée avec imposte – surface éclairante de 1,2 m²) ;

Considérant dès lors qu'en supprimant l'accès privatif vers la cave (depuis la cuisine), l'espace disponible profiterait à une meilleure liaison entre la cuisine et les espaces de vie et permettrait de ne plus déroger au titre II du RRU ;

Considérant que la 2^e chambre bénéficie d'une superficie de 10,4 m² et s'ouvre sur le nouveau patio ;

Considérant que le nouveau WC est accessible depuis le hall d'entrée mais qu'il manque une porte vers la cuisine/salle à manger pour créer un sas et ne pas devoir solliciter la dérogation à l'article 8 du titre II du RRU ;

Considérant que la profondeur totale du bâti au rez-de-chaussée est de 20,57 m sur une profondeur de parcelle de 40 m, maintenant une grande partie pour le jardin ;

Considérant que l'extension atteint la même profondeur que l'annexe existante mais s'étend sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que le projet de l'extension a été pensée autant pour l'amélioration de l'aménagement de l'appartement que pour impacter le moins possible l'intérieur d'îlot ;

Avis favorable à condition

- de supprimer le nouvel accès privatif vers la cave (escalier) et de réaménager l'espace disponible en créant une meilleure connexion entre la salle à manger et le séjour sans solliciter de dérogation au titre II du RRU,
- de placer une porte dans le hall d'entrée vers la cuisine pour créer le sas nécessaire pour le WC.

HANDTEKENINGEN**AFGEVAARDIGDEN**

GEMEENTEBESTUUR

URBAN - STEDENBOUW

URBAN – CULTUREEL ERFGOED

MILIEU BRUSSEL

POINT N° IV
Demande de permis d'urbanisme N° 9079/PU-32.24 introduite par FLC S.P.R.L. en vue de diviser une maison unifamiliale avec bureaux en un bâtiment avec un bureau et 2 logements, régulariser les annexes et rehausser la façade arrière sis Boulevard Léopold II 240, repris en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du PRAS et en zone mixte d'habitation et de commerce, zone d'annexes du PPAS « Quartier Léopold II – partie II » - bâtiment remarquable de classe 3.
PRESENCES Demandeur(s): Madame Chehrazad HOUL pour FLC SPRL ; Architecte(s) : Monsieur Adil LAASAL pour OKAD Architects ; Réaction(s) : / ;
MPP Enquête publique : 09/06/2025 au 23/06/2025 Motif(s) de commission de concertation : - Application de la prescription générale 3.5.1° du plan régional d'aménagement du sol (modification des caractéristiques urbanistiques) pour les zones d'habitation, - Application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol : - Dérogation à l'article 4.2.2.e. (gabarit) du PPAS « Quartier Léopold II – Partie II » ;
AVIS Avis n°2025.23 Vu la demande initiale de permis d'urbanisme N°9079/PU-32.24 introduite par FLC S.P.R.L., en vue de créer une lucarne côté jardin et à transformer la maison unifamiliale avec bureaux sise boulevard Léopold II 240 à 1081 Koekelberg, en trois logements distincts ; Vu l'avis unanime défavorable n°2024.24 de la commission de concertation du 22/11/2024 rendu en présence d'un représentant de l'administration régionale en charge de l'urbanisme ; Vu le dépôt de demande modifiée introduit en date du 25/04/2025 ; Considérant que la demande modifiée est introduite à l'initiative des demandeurs comme le permet l'article 126/1 du CoBAT ; Vu la demande modifiée de permis d'urbanisme N°9079/PU-32.24 introduite par FLC S.P.R.L., en vue de diviser une maison unifamiliale avec bureaux en un bâtiment avec un bureau et 2 logements, régulariser les annexes et rehausser la façade arrière, sise boulevard Léopold II 240 à 1081 Koekelberg ; Vu l'accusé de réception de dossier complet de la demande modifiée datée du 05/06/2025 ; Considérant que la demande modifiée vise à : - diviser l'immeuble avec bureaux et 1 logement en bureaux et 2 logements,

- régulariser la rehausse l'annexe du côté gauche (avec rehausse du mur mitoyen),
- agrandir le côté droit au rez-de-chaussée (alignement avec l'annexe gauche),
- rehausser la façade arrière du côté droit au niveau de la toiture,
- créer des terrasses au rez-de-chaussée (jardin) au 2^e et au 3^e étages,
- modifier les baies (et châssis) en façade arrière ;

Considérant que la nouvelle demande répartit l'immeuble comme suit :

- au sous-sol : les caves privatives, les locaux communs (local vélos, poubelles et technique) et des sanitaires et archives pour les bureaux,
- au rez-de-chaussée : des bureaux avec terrasse,
- au 1^{er} étage : 1 appartement de 2 chambres,
- au 2^e et 3^e étages : 1 duplex de 2 chambres avec terrasse ;

Vu la nouvelle demande d'avis au service d'incendie daté du 05/06/2025 ;

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

- application de la prescription particulière 3.5.1° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du plan régional d'affectation du sol (PRAS),
- dérogations aux prescriptions 4.2.2.c (limite arrière des bâtiments) du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Quartier Léopold II – partie 2 » ;

Considérant que la demande est également soumise à la commission de concertation en application de l'article 4.2.2.a) (classification des bâtiments : Bâtiment de classe 3) du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Quartier Léopold II – partie 2 » ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 24/06/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que le projet tente de régulariser la hauteur des annexes du côté gauche pour bénéficier d'une hauteur sous plafond suffisante dans la petite chambre de l'appartement au 1^{er} étage ;

Considérant que les annexes existaient avant la mise en application du PPAS mais que cette rehausse déroge à la prescription 4.2.2.c du PPAS, celui-ci n'autorisant qu'un seul niveau en zone d'annexe pour une hauteur de 3,5 m depuis le niveau du trottoir ;

Considérant que cette rehausse engendre également une rehausse du mur mitoyen de gauche de 1,52 m sur une profondeur de 1 m ; que celle-ci respecte le RRU ;

Considérant que l'annexe gauche autorisée dans le précédent permis d'urbanisme dédiait son niveau bas à une cuisine (hauteur sous plafond de 2,50m) et son niveau supérieur à une pièce « refuge » dont la hauteur sous plafond n'atteignait que 2,10 m ; que cette pièce est difficilement utilisable actuellement autrement qu'en pièce de rangement du fait de son manque de hauteur sous plafond ;

Considérant que cette pièce de 12,6 m² agrémentée d'une fenêtre vers le jardin, avec cette rehausse permet d'y aménager la 2^e chambre avec la salle de douche du logement ;

Considérant que le projet rehausse également le plafond dans cette annexe au rez-de-chaussée pour uniformiser la mise à niveau du plancher au 1^{er} étage ;

Considérant que cette intervention permet d'ajouter un certain confort à l'utilisation de l'appartement au 1^{er} étage ; que la rehausse porte peu d'impact en façade arrière ; qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que le logement au 1^{er} étage propose un aménagement amélioré par la disposition des pièces de vie en façade avant et d'une zone « nuit » en façade arrière mais que par contre l'unique WC se trouve dans la salle de douche ;

Considérant que le rez-de-chaussée est dédié à l'installation de bureaux ; que la CASBA positive (+15572) en zone mixte rend cette destination possible ;

Considérant que le projet prévoit d'aligner la façade arrière à la profondeur des annexes gauches au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que les sanitaires pour les bureaux sont prévus au sous-sol, que pour y accéder les utilisateurs doivent emprunter l'entrée de l'immeuble et les escaliers communs ce qui ne rend pas leur utilisation aisée ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser la façade arrière du côté droit pour aménager une 2e chambre dans le duplex en haut (2e étage et combles) ;

Considérant que cette rehausse vient s'implanter contre le mitoyen voisin droit (n°242) le plus haut ; que cette intervention est rendue discrète se trouvant entre les 2 immeubles voisins plus profonds ;

Considérant que le hall de nuit du duplex ne présente pas un bon aménagement des lieux, que le WC avec son implantation centrale rend difficile sa mise en œuvre ; que la salle de douche pourrait être agrandie et intégrer le WC ;

Considérant que le duplex ne dispose pas de WC au niveau des pièces de vie (2e étage) ; que vu l'espace disponible à cet étage, il y a lieu de prévoir un second WC pour les invités ;

Considérant que les logements proposés respectent les normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que des nouvelles terrasses seront aménagées sur les toitures plates des annexes : à gauche au 1er étage et une autre à droite au 2e étage pour offrir un espace extérieur à chaque logement ;

Considérant que les caves privatives, les locaux communs ainsi qu'un local vélos sont prévus au sous-sol ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer la porte d'entrée et les châssis en façade avant par des menuiseries en bois blanc, respectant le PPAS ; que la nouvelle porte présentera des moulurations se rapprochant du dessin de la porte d'origine ;

Considérant par contre que les châssis aux étages ne soulignent pas les cintrages ; que les nouveaux châssis devront reprendre ces cintrages et être corrigés sur les plans ;

Considérant que les châssis en façade arrière seront également remplacés par des châssis en bois ;

Considérant que suivant les photos sur « Google Street View », une descente d'eaux pluviales a été installée du côté gauche en façade avant ; que celle-ci dénature l'esthétique de l'ensemble ;

Considérant qu'en séance de la commission de concertation l'architecte a confirmé que tous les travaux seront entrepris en même temps avec la rénovation entière de la façade ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de reprendre la descente d'eaux pluviales en façade avant à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant que l'immeuble sera affecté en bureaux au rez-de-chaussée et que le nombre d'unités de logements répartis aux étages est réduit à 2,

Avis favorable à condition

- de revoir l'aménagement du hall de nuit dans le duplex en agrandissant la salle de bain pour intégrer le WC,
- de prévoir un second WC au 2e étage dans le duplex,
- que les châssis en façade avant reprennent les cintrages de toutes les baies,
- de reprendre la descente d'eaux pluviales en façade avant à l'intérieur du bâtiment.

La dérogation à l'article 4.2.2.c (limite arrière des bâtiments) du PPAS « Quartier Léopold II – Partie 2 » est accordée 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

POINT N° V
Demande de permis d'urbanisme N° 9092/PU-45.24 introduite par Madame Salma HAROUCH en vue de créer une lucarne en toiture arrière pour aménager une 2e chambre dans le duplex (3e étage/combles) sis avenue de Jette 25, repris en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant du PRAS.
PRESENCES Demandeur(s) : / ; Architecte(s) : Kevin DABEERIN, architecte ; Réaction(s) : / ;
MPP Enquête publique : 10/06/2025 au 24/06/2025 Motif(s) de commission de concertation : - Application de la prescription générale 21 du plan régional d'aménagement du sol (zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement), - Application de la prescription générale 2.5.2° du plan régional d'aménagement du sol (modification des caractéristiques urbanistiques) pour les zones d'habitation,
AVIS Avis n°2025.24 Vu la demande de permis d'urbanisme N°9092/PU-45.24 introduite par Madame Salma HAROUCH, en vue de créer une lucarne en toiture arrière pour aménager une 2^e chambre dans le duplex (3^e étage/combles) de l'immeuble sis avenue de Jette 25 à 1081 Koekelberg ; Vu l'avis unanime défavorable n°2025.04 de la commission de concertation du 31/01/2025 rendu en présence d'un représentant de l'administration régionale en charge de l'urbanisme ; Vu le dépôt de la demande modifiée introduit en date du 15/05/2025 ; Considérant que la demande modifiée est introduite à l'initiative du demandeur comme le permet l'article 126/1 du CoBAT ; Vu la demande modifiée de permis d'urbanisme N°9092/PU-45.24 introduite par Madame Salma HAROUCH, en vue de créer une lucarne en toiture arrière pour aménager une 2^e chambre dans le duplex (3^e étage/combles) de l'immeuble sis avenue de Jette 25 à 1081 Koekelberg ; Considérant que la demande vise toujours à construire une lucarne en toiture arrière pour aménager une 2^e chambre dans le duplex situé au 3^e étage et combles et à agrandir la salle de douche ;

Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation suite à l'enquête publique en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 26/06/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que la nouvelle lucarne proposée est élargie à 3,80 m ; que le volume est donc augmenté pour aménager la 2^e chambre ;

Considérant que le projet consiste toujours à implanter une lucarne en partie haute de la toiture ; que les superpositions des volumes ajoutés (rehausse de l'étage, fermeture de la terrasse, lucarne) déstructurent le bâtiment en façade arrière ;

Considérant que la demande modifiée propose un nouvel aménagement du duplex ;

Considérant que la salle de douche est déplacée dans les combles pour libérer plus d'espace pour le séjour ;

Considérant que le séjour sera agrandi avec une cuisine ouverte pour atteindre 28 m² de superficie afin de respecter les normes d'habitabilité du RRU (titre II) ;

Considérant par contre que ce séjour/cuisine sollicite une dérogation à l'article 10 du titre II du RRU pour l'éclairage naturel insuffisant (pour 23,8 m²) ; que celle-ci reste importante pour que l'espace soit confortable, que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la salle de douche est prévue au niveau des combles ; que son implantation et son accessibilité ne sont pas optimales par rapport à la configuration de l'étage ;

Considérant dès lors que malgré l'agrandissement de la superficie du logement par la lucarne pour y intégrer une 2^e chambre, les plans démontrent que l'aménagement n'est pas optimal ;

Considérant que l'élargissement de la lucarne est souhaité pour aménager un coin bureau dans la chambre ; que sans la lucarne l'espace des combles est déjà exploité/défini en salle de jeux/bureau ;

Considérant qu'un tel projet d'augmentation de volume pour améliorer le logement et optimiser son aménagement devrait être complètement assumé par la modification de son volume principal ;

Considérant que la demande ne reprend pas l'élévation de la façade avant ; que le précédent permis imposait « de prévoir lors du prochain changement des châssis aux étages en façade avant, des châssis en bois de teinte blanche » ; que cette condition reste d'application,

Avis unanime défavorable

La dérogation à l'article 10 du titre II 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

La séance est clôturée à 12h40
De zitting is afgesloten om 12u40

Koekelberg, le 27 juin 2025
Koekelberg, 27 juni 2025

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