



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMISSION DE CONCERTATION
OVERLEGCOMMISSIE

Séance du vendredi 12 décembre 2025
Zitting van vrijdag 12 december 2025

PROCÈS-VERBAL
PROCES-VERBAAL

Présents / Aanwezig:

ADMINISTRATION COMMUNALE DE KOEKELBERG Bourgmestre	Madame Olivia P'TITO Présidente
ADMINISTRATION COMMUNALE DE KOEKELBERG Chef de cabinet du bourgmestre	Monsieur Geoffrey GUÉRITTE Membre effectif
ADMINISTRATION COMMUNALE DE KOEKELBERG Attaché au collège	Monsieur Moustapha BUDCHICH Membre suppléant

ADMINISTRATION COMMUNALE DE KOEKELBERG Architecte – coordinateur Aménagement du territoire	Monsieur Satki KUZU Membre effectif
URBAN.BRUSSELS Service public régional de Bruxelles – Bruxelles Urbanisme et Patrimoine BUP Direction urbanisme	Monsieur Nicolas PAUWELS Membre
URBAN.BRUSSELS Gewestelijke Overheidsdienst Brussel – Brussel Stedenbouw en Erfgoed - BSE Directie Cultureel Erfgoed	De heer Nico DESWAEF Lid
LEEFMILIEU BRUSSEL - B.I.M	Mevrouw Marleen GEVERS Lid
ADMINISTRATION COMMUNALE DE KOEKELBERG Service Aménagement du territoire	Madame Anne BREYNE Secrétaire Monsieur Stephen BARBIEUX Secrétaire-adjoint

Excusés / Verontschuldigd: /

La séance est ouverte à 10h00

De zitting wordt geopend om 10hu00

POINT N°01

Demande de permis d'urbanisme N° 9173/PU-57.25 introduite par la commune de Koekelberg en vue de démolir une maison d'habitation, transformer et changer l'affectation d'une maison et d'un atelier afin de créer une maison de la jeunesse dans le cadre du contrat de quartier durable Jacquet sis rue du Neep 31, reprise en zone zones de chemin de fer, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones de forte mixité du PRAS.

PRESENCES

Demandeur(s): Commune de Koekelberg, Laura DELGADO SARMIENTO ;
Architecte(s) : Arthur JOUAN, architecte pour versa architecture ;
Réaction(s) : / ;

MPP

Enquête publique : 27/11/2025 au 11/12/2025 ;

Motif(s) de commission de concertation :

- Application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : protection logement ;
- Application de la prescription particulière 8.4 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;

AVIS

Avis n°2025.40

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la commune de Koekelberg pour démolir une maison d'habitation, transformer et changer l'affectation d'une maison et d'un atelier afin de créer une Maison de la Jeunesse dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Jacquet ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 27/11/2025 au 11/12/2025** est soumise à l'avis de la commission de concertation par application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :

- prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- prescription générale 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;
- prescription particulière 8.4 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite dans le cadre de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 09/12/2025 ;

Vu l'avis d'Access and Go du 09/12/2025 estimant le projet conforme aux exigences du RRU, pour autant que la plateforme élévatrice soit un modèle accessible aux fauteuils roulants et que les éléments non repris aux plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

I. CADRE REGLEMENTAIRE

Considérant le cadre réglementaire suivant :

- Le bien se situe en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Le projet se situe dans le périmètre du Contrat de Quartier « Jacquet » ;

II. CONTEXTE

Considérant les éléments de contexte suivants :

- La parcelle cadastrale 21492-B-125P présente une superficie au sol de près de 2 895 m² et est bâtie à 59 % ; Elle se trouve dans un milieu urbain dense, à dominante résidentielle ;
- La partie concernée par le projet comprend une maison mitoyenne, un atelier de deux étages et un ancien atelier en ruine ;
- Les bâtiments concernés par le projet sont actuellement utilisés de manière temporaire par les services communaux comme lieux de stockage ; L'atelier présente un état sanitaire vétuste ; Il adopte une forme allongée et s'ouvre sur le fond de l'impasse de la rue du Neep ; Côté rue du Neep, la parcelle est attenante à une maison en R+2 avec toiture en pente ; Côté intérieur d'îlot, elle jouxte un atelier couvert d'une toiture en pente ;
- Le reste du site comprend deux entrepôts et un bâtiment logistique occupé par les services communaux, qui ne font pas partie du projet ; On y trouve également un passage carrossable desservant l'ensemble des entités et longeant la zone concernée par le projet ; L'îlot présente une densité bâtie moyenne et un tissu urbain diversifié ; On y trouve des constructions de type résidentiel classique allant du R+1 au R+3 le long

des rues du Neep et Stepman ;
On y trouve également des volumes bâtis de plus grande échelle du côté du talus ferroviaire ;

- La rue du Neep est composée de parcelles résidentielles présentant des matériaux variés : brique, enduit de couleurs diverses et pierre bleue ;
- Au nord, la parcelle est longée par le talus de la ligne de chemin de fer n°28 empruntée par le métro ;
La future cyclostrade C223 y prendra place ;
Elle longera le site et s'ouvrira sur le projet à l'angle du fond de la rue du Neep ;
Cette connexion renforcera le lien de la Maison de la Jeunesse aux mobilités douces et à l'espace public environnant ;

III. PROJET

Considérant que le projet prévoit une série d'interventions distinctes portant sur les bâtiments existants et les espaces extérieurs du site, telles que décrites ci-après :

- Le projet prévoit la suppression de deux logements situés dans les maisons à front de la rue du Neep, pour une superficie totale de 202 m² supprimée en tant que logement ;
- La maison mitoyenne de gauche, en mauvais état, fait l'objet d'une démolition intérieure ; seules les façades, la toiture et les structures porteuses principales sont conservées afin d'y aménager une entrée et un espace extérieur couvert assurant une fonction de transition, d'accueil et d'activités extérieures ;
- En façade, la grande baie munie d'un volet métallique située à gauche est supprimée au profit d'une reconstruction enduite comprenant une fausse ouverture de dimensions identiques aux baies des étages, et, à droite, le volet métallique est remplacé par une grille d'accès ;
- La maison mitoyenne de droite fait l'objet d'un changement d'affectation du logement vers l'équipement ; elle fait également l'objet d'une rénovation complète comprenant l'amélioration de l'isolation et la remise à niveau des espaces intérieurs, afin d'accueillir les fonctions administratives et les espaces calmes ;
- En façade, la grande baie du rez est supprimée au profit d'une fenêtre de dimension similaire à celles des étages ;
- Les châssis et la porte d'entrée sont prévus en bois avec capotage en aluminium de teinte rouge ;
- L'ensemble de la façade est enduit, le rez-de-chaussée en enduit lisse beige-gris et la partie supérieure en enduit lisse beige ;
- Le portique de gauche, situé entre les maisons et le talus de la ligne de chemin de fer n°28, est démoli et remplacé par une grille métallique ;
- L'atelier arrière, d'une superficie de 291,7 m², actuellement repris en activité productive, est entièrement réaffecté en équipement ; le volume est maintenu et réaménagé afin d'accueillir des locaux de rassemblement de grande capacité ; une bande technique est ajoutée le long de la mitoyenneté pour regrouper les locaux de service ; la verrière est rénovée et l'escalier existant est conservé ; les interventions consistent principalement en une adaptation fonctionnelle et technique du volume existant ; de nouvelles baies sont prévues en façades latérale et arrière afin de permettre l'accès depuis la cour latérale, et un escalier en façade arrière donne accès au jardin, situé à un niveau inférieur ;
- L'affectation « équipement » atteint 407,75 m² en situation projetée ;

- Le jardin est réaménagé et structuré en zones végétalisées et minérales ; des zones plantées sont prévues de part et d'autre de la voirie intérieure, à proximité directe de l'équipement, et un jardin est aménagé en lieu et place de l'atelier actuellement démoli.

IV. MOTIVATION

Considérant la motivation qui suit :

- La suppression de logements au profit d'un équipement est autorisée par le PRAS dès lors que les bâtiments concernés sont situés en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ; le projet est donc conforme au PRAS sur ce point ;
- L'organisation fonctionnelle proposée permet de répartir clairement les usages : la maison mitoyenne de droite rénovée pour les espaces administratifs ; la maison mitoyenne de gauche évidée et requalifiée en espace extérieur couvert assurant la transition entre la rue et le site ; l'atelier réaménagé pour accueillir les espaces de rassemblement, avec maintien et adaptation des structures existantes ; et que le jardin est restructuré en zones végétalisées et minérales répondant aux contraintes fonctionnelles du site ;
- L'accessibilité du site est assurée par la présence d'un ascenseur, d'une plateforme élévatrice et de sanitaires PMR aux niveaux concernés, permettant une utilisation conforme aux exigences d'accessibilité des équipements collectifs ;
- L'organisation des circulations internes et des accès extérieurs permet la coexistence des différents utilisateurs et garantit les issues d'évacuation requises ;
- Le projet prévoit des stationnements vélos adaptés — un local vélo en sous-sol et un abri extérieur — et que l'absence de stationnement motorisé est compatible avec la localisation du site, son caractère d'équipement de proximité et l'accessibilité existante par les modes actifs ;
- L'intervention intègre des mesures techniques visant à réduire les coûts d'exploitation et la consommation énergétique, notamment l'installation de panneaux photovoltaïques, d'une pompe à chaleur, de dispositifs de récupération d'eau de pluie, ainsi qu'un système de ventilation régulé, contribuant à la performance environnementale du bâtiment ;
- Le projet tient compte des contraintes opérationnelles liées à la présence des services communaux et du passage SIAMU, en maintenant les dégagements nécessaires et en préservant la venelle technique, ce qui assure la compatibilité du projet avec les usages existants sur la parcelle ;
- Le réaménagement du jardin, structuré en zones végétalisées et minérales, est conforme à la prescription 0.6 du PRAS, dans la mesure où il privilégie l'amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'îlot par la création de zones plantées de part et d'autre de la voirie intérieure ainsi que par l'aménagement d'un nouveau jardin en lieu de l'atelier démoli ; ces interventions favorisent également le maintien et la création de surfaces de pleine terre et améliorent les qualités minérales, esthétiques et paysagères du site.
- Le projet maintient les gabarits principaux des bâtiments, respecte les caractéristiques architecturales du tissu environnant et n'induit pas de modification substantielle des volumes visibles depuis l'espace public, tout en assurant une réhabilitation compatible avec l'affectation de la zone ;
- Les modifications en façade avant sont ponctuelles et respectent les caractéristiques architecturales de la rue du Neep ; en outre, l'ensemble des interventions, notamment le maintien des volumes existants et les rénovations prévues, respecte le caractère industriel des bâtiments, assurant la continuité avec les constructions de cet îlot, comprenant

notamment l'ancien site de la Tannerie Schmitz puis des Caisseries Van Campenhout, inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;

- L'ensemble des éléments précités démontre la compatibilité du projet avec l'affectation de la zone, son insertion dans le tissu urbain, son accessibilité, ainsi que la conformité générale des interventions au regard de l'usage projeté.

Avis unanime favorable

SIGNATURES

ADMINISTRATION

COMMUNE

Olivia P'TITO

Geoffrey GUÉRITTE

Sarki KUZU

URBAN - URBANISME

Nicolas PAUWELS

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

Nico DESWAEF

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Marleen GEVERS

POINT N°2

Demande de permis d'urbanisme N° 9155/PU-39.25 introduite par Madame Anniek GEERKENS en vue de régulariser un état de fait acheté en mars 2021 et de créer une large baie vitrée alignée au balcon du 1^{er} étage du bien sis rue de la Sécurité 7, reprise en zone d'habitation du PRAS

PRESENCES

Demandeur(s) : / ;

Architecte(s) : / ;

Réaction(s) : / ;

MPP / CC

Enquête publique : 24/11/2025 au 08/12/2025 ;

Motifs de commission de concertation :

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation aux prescriptions des règlements d'urbanisme :
- dérogation aux article(s) 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

AVIS

Avis n°2025.41

Vu la demande de permis d'urbanisme N°9155/PU-39.25 introduite par Madame Anniek GEERKENS, en vue de régulariser un état de fait acheté en mars 2021 et de créer une large baie vitrée alignée au balcon du 1^{er} étage du bien sis rue de la Sécurité 7 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 en premier lieu à créer une extension au niveau du rez-de-chaussée sur toute la largeur de la parcelle, en façade arrière.

Considérant que la demande vise en second lieu à régulariser :

- le réaménagement intérieur de l'appartement existant et la création d'une 2^e chambre,

- la modification de la façade avant par le changement de division du châssis du rez-de-chaussée ;

Vu la demande d'avis au service d'incendie faite le 17/11/2025 ;

Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation à la suite de l'enquête publique pour dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 09/12/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée de cet immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du RRU et, ce, au droit de la nouvelle extension qui est 45cm plus profond que l'immeuble de droite et 57cm plus profond que l'immeuble de gauche ;

Considérant que la création de la nouvelle extension déroge à l'article 6 du titre I du RRU et, ce, au droit du fond de parcelle du bien sis au n°40 de la rue François Delcoigne ;

Considérant que la nouvelle extension n'aura aucun impact sur cette parcelle, le mur de clôture étant suffisamment haut ;

Considérant que la création de la nouvelle extension déroge à l'article 6 du titre I du RRU et, ce, au droit du mur de clôture mitoyen gauche ;

Considérant que la nouvelle extension nécessite une rehausse de 1m95 de ce mur mitoyen sur 57cm de profondeur ;

Considérant qu'au vu de la configuration parcellaire, cette rehausse n'aura que très peu d'impact sur la parcelle voisine ;

Considérant que la nouvelle extension cherche à s'aligner aux balcons existants aux étages ; que pour une bonne finition, dans les règles de l'art, cette extension dépasse ceux-ci d'environ 20cm (donc 20cm plus profond que l'ancien débarras du rez-de-chaussée) ;

Considérant que le projet maintient un jardin de 5m70 de profondeur et, ce, sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que le projet déroge également aux articles 3 (normes minimales de superficie) et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU et, ce, pour la chambre 1 qui ne fait que 12m² de superficie au sol et dont la fenêtre ne couvre que 10m² de celle-ci ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 est consécutive au réaménagement de cet appartement, tandis que la dérogation à l'article 10 est un résidu de la situation de droit ;

Considérant que le réaménagement consiste en la création de 2 chambres en façade avant, en lieu et place de l'ancien séjour et, en l'aménagement d'un séjour avec cuisine ouverte en façade arrière, vers le jardin, en lieu et place de l'ancienne chambre et de la cuisine ;

Considérant que ce réaménagement a été exécuté en 2017 par le propriétaire précédent ; que le demandeur introduit donc cette demande pour régulariser la situation tout en tentant d'améliorer l'habitabilité par la création de la nouvelle extension ;

Considérant qu'il est impossible de modifier les baies en façade avant ; que de plus le manque d'éclairage existait déjà dans la situation de droit ;

Considérant que la construction de l'extension permet d'obtenir une superficie du séjour adaptée à un appartement 2 chambres ;

Considérant, dès lors, que les dérogations demandées aux titres I et II du RRU sont acceptables,

Proposition d'avis de la part des représentants de la commune :

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 aux articles 3 et 10 du titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du CoBAT.

SIGNATURES

ADMINISTRATION

COMMUNE

Olivia P'TITO

Geoffrey GUÉRITTE

Satkan KUZU

URBAN - URBANISME

Nicolas PAUWELS

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

Nico DESWAEF

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Marleen GEVERS

POINT N°03

Demande de permis d'urbanisme N° 9121/PU-05.25 introduite par KINERGI MED en vue de transformer et changer la destination d'un équipement culturel en centre médical au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue Emile Bossaert 27, repris en zone d'habitation, en espaces structurants et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du PRAS.

PRESENCES

Demandeur(s) : / ;

Architecte(s) : / ;

Réaction(s) : / ;

MPP / CC

Enquête publique : du 24/11/2025 au 08/12/2025 ;

Motif(s) de commission de concertation :

- 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) ;
- dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

AVIS

Avis n°2025.42

Avis reporté

Pour plus d'informations sur le dossier en l'absence du demandeur et des représentants (architecte).

SIGNATURES

ADMINISTRATION

COMMUNE

Olivia P'TITO

Geoffrey GUÉRITTE

Satki KUZU

URBAN - URBANISME

Nicolas PAUWELS

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

Nico DESWAEF

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Marleen GEVERS