



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMISSION DE CONCERTATION
OVERLEGCOMMISSIE

Séance du vendredi 17 octobre 2025
Zitting van vrijdag 17 oktober 2025

PROCÈS-VERBAL
PROCES-VERBAAL

Présents / Aanwezig:

ADMINISTRATION COMMUNALE DE KOEKELBERG	Madame Olivia P'TITO
Bourgmestre	Présidente

ADMINISTRATION COMMUNALE DE KOEKELBERG	Monsieur Geoffrey GUÉRITTE
Chef de cabinet du bourgmestre	Membre effectif

ADMINISTRATION COMMUNALE DE KOEKELBERG	Monsieur Satki KUZU
Architecte – coordinateur Aménagement du territoire	Membre effectif

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

Excusés / Verontschuldigd: /

La séance est ouverte à 10h00

De zitting wordt geopend om 10hu00

POINT N°01

Demande de permis d'urbanisme N° 9163/PU-47.25 introduite par la commune de Koekelberg en vue de construire 4 logements communaux sur une parcelle traversante sise rue François Hellinckx 4, reprise en zones d'habitation du PRAS.

PRESENCES

Demandeur(s): Commune de Koekelberg, Laura DELGADO SAMIENTO ;
Architecte(s) : Laurence CREYF, architecte ;
Réaction(s) : / ;

MPP

Enquête publique : 29/09/2025 au 13/10/2025 ;

Motif(s) de commission de concertation :

- Application de la prescription particulière 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation ;
- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation aux prescriptions des règlements d'urbanisme :
 - dérogation à aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

AVIS

Avis n°2025.33

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Considérant que la parcelle est située dans le périmètre du contrat de quartier durable « Jacquet » ;

Considérant que la parcelle concernée est située dans le périmètre du contrat de quartier durable « Jacquet » ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Prescription 2.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation;

Application de l'article 188/7 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :

- Dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme :
 - o Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne,
 - o Art. 6 : toiture – hauteur et éléments techniques,
 - o Art. 13 : maintien d'une surface perméable ;

Considérant que pendant la durée de l'enquête publique, du 29/09 au 13/10/2025, aucune remarque n'a été formulée ;

Considérant que l'analyse menée dans le cadre de ce contrat de quartier durable identifie la parcelle sise rue Jean Jacquet 59 comme une dent creuse constituant un problème urbanistique important pour le quartier et pour l'image générale de la rue principale ;

Considérant que cette dent creuse contribue à l'aspect désordonné et peu accueillant de la séquence d'entrée de la commune, caractérisée par la présence de plusieurs dents creuses, de rez-de-chaussée inactivés et d'un espace public manquant de qualité et de convivialité ;

Considérant que l'objectif du contrat de quartier durable pour cette parcelle est d'améliorer l'image du quartier et l'entrée de la commune, tout en créant quatre nouveaux logements communaux ;

Considérant que le projet soumis répond à ces objectifs en contribuant à la requalification du front bâti et à l'amélioration de la qualité urbaine du site ;

Considérant que le bien est une parcelle traversante, bordée par deux rues, la rue Jean Jacquet et la rue François Hellinckx et située à proximité d'un angle ;

Considérant que cette parcelle, de dimensions relativement restreintes — environ 7 mètres de largeur et près de 13 mètres de longueur en son centre

Implantation et gabarit

Considérant que deux constructions sont prévues à front de voirie, de part et d'autre de la parcelle traversante ;

Considérant qu'il s'agit de volumes de gabarit rez-de-chaussée + deux étages sous toitures plates, venant s'insérer entre des murs mitoyens existants ;

Considérant que la parcelle présente un dénivelé entre ses deux extrémités ; que l'implantation proposée exploite la pente naturelle du terrain en maintenant le niveau existant du côté de la rue Jean Jacquet et en surélevant le rez-de-chaussée du côté de la rue Hellinckx ;

Considérant que les volumes principaux des deux bâtiments s'insèrent entre les immeubles voisins sans en dépasser la profondeur ;

Considérant que l'angle de l'îlot, particulièrement exigü, n'est dès lors que faiblement, voire pas du tout, impacté en matière de perte d'ensoleillement ;

Considérant que, du côté de la rue Hellinckx, le projet présente une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 6, la hauteur dépassant d'environ 70 cm la limite des trois mètres par rapport à l'immeuble le plus bas, situé au n°2 de la rue Hellinckx ;

Considérant que cet immeuble, doté d'une toiture mansardée, présente en réalité un niveau supérieur perceptible depuis la rue, s'assimilant davantage à un faîtage qu'à une corniche ;
Considérant que, de ce fait, le projet s'inscrit comme un volume intermédiaire entre ses deux voisins directs, sans décalage significatif de hauteur ;

Considérant dès lors que la dérogation reste minime et se justifie pleinement par la configuration du bâti environnant ;

Considérant que le gabarit des deux immeubles s'intègre harmonieusement dans le contexte urbain des deux rues ;

Considérant qu'en façade arrière, le local poubelle est implanté en volume secondaire de rez-de-chaussée, en intérieur d'îlot, à l'arrière du bâtiment situé rue Hellinckx ;

Considérant que ce volume dépasse la profondeur des immeubles voisins de référence, constituant dès lors une dérogation au RRU, titre I, article 4 ;

Considérant qu'il est implanté contre le mur mitoyen de la parcelle voisine sise rue Jean Jacquet n°57 ;

Considérant qu'il s'agit en réalité d'une rehausse en maçonnerie venant remplacer partiellement une cloison légère existante, et que la hauteur totale du mur mitoyen atteint 2,96 m par rapport au niveau du sol, soit une hauteur raisonnable pour une clôture entre deux propriétés ;

Considérant que cette rehausse a un impact limité sur l'ensoleillement des immeubles voisins ;

Considérant que la surélévation partielle du mur mitoyen, permet d'assurer la conformité du mur tout en renforçant l'intimité des occupants du rez-de-chaussée côté rue Jean Jacquet, dont la terrasse bénéficie ainsi d'une meilleure protection visuelle ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU, titre I, article 4, peut être considérée comme mineure et justifiée au regard des conditions d'intégration et de confort des habitants ;

Considérant qu'une pompe à chaleur est installée en toiture, constituant une dérogation au RRU, titre I, article 6, lequel impose que les équipements techniques soient intégrés dans le volume de la toiture ;

Considérant que cet équipement est implanté à environ trois mètres des murs mitoyens, au centre de la toiture, de manière à ne pas être visible depuis les immeubles voisins ;

Considérant en outre que la pompe à chaleur est placée dans un caisson acoustique afin d'en limiter les nuisances sonores ;

Considérant dès lors que la dérogation peut être admise, la solution proposée permettant de préserver tant l'esthétique du bâti que le confort acoustique du voisinage ;

Habitabilité

Considérant que le projet rationalise l'espace disponible en prévoyant une entrée unique rue Hellinckx, située au niveau du trottoir et permettant un accès aisé aux logements ;

Considérant que la programmation prévoit des appartements d'une chambre ainsi qu'un logement de type triplex comprenant quatre chambres, répondant ainsi aux besoins d'une diversité de ménages ;

Considérant que l'ensemble des logements sont traversants et bénéficient d'une double orientation, garantissant un bon éclairage naturel et une ventilation efficace ;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif, judicieusement réparti à différents niveaux et orientations afin de préserver l'intimité des occupants ;

Considérant que les appartements disposent de balcons orientés à l'ouest, tandis que le logement adapté aux personnes à mobilité réduite bénéficie d'une terrasse en cour intérieure, dans un espace plus généreux et plus facilement accessible ;

Considérant enfin que le logement triplex profite d'une orientation est, offrant un ensoleillement matinal et une typologie adaptée à un ménage de plus grande taille ;

Cour centrale

Considérant que le projet prévoit la végétalisation en pleine terre de la cour aménagée au centre de la parcelle, incluant la plantation d'un arbre et de diverses plantes ;

Considérant que le projet déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, la cour ne présentant pas 50 % de surface en pleine terre comme prescrit ;

Considérant que cette situation résulte de l'exiguïté de la parcelle et de la nécessité d'aménager un passage confortable et fonctionnel entre les deux bâtiments ;

Considérant que la végétation se prolongera de manière semi-continue dans le reste de la cour grâce à l'utilisation de pavés à joints ouverts, permettant la pousse d'herbes entre les dalles et favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales ;

Considérant que la largeur des joints sera étudiée de manière à préserver la perméabilité du sol tout en garantissant la bonne accessibilité des personnes à mobilité réduite ;

Considérant qu'un bac à plantes est prévu au premier étage du triplex, en façade arrière, contribuant à créer un écran végétal visible depuis la cour plantée ;

Considérant que la cour centrale, structurée autour d'un espace de pleine terre et d'un arbre accompagné de plantations diversifiées, participe à la création d'un microclimat favorable, contribuant à la régulation thermique et à la réduction des îlots de chaleur urbains ;

Considérant que l'aménagement de la cour est jugé optimal au regard des caractéristiques et des contraintes de la parcelle ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 13 du titre I du RRU est justifiée ;

Matérialité des façades

Considérant que le projet s'inscrit dans le langage architectural du quartier, caractérisé par des bâtiments en briques aux appareillages soignés et détaillés ;

Considérant que les façades sont réalisées en briques de récupération, dans une approche à la fois contemporaine et durable, contribuant à la cohérence matérielle du front bâti tout en valorisant la réutilisation de matériaux ;

Considérant que la teinte des briques, déclinée du rouge au beige, établit un dialogue harmonieux avec les constructions voisines ;

Considérant que les balcons en acier galvanisé, traités avec finesse, animent la façade et participent à la qualité architecturale de l'ensemble ;

Considérant que le jeu de pleins et de parties ajourées en claustra confère au projet une légèreté visuelle, tout en laissant filtrer la lumière et en créant des espaces de transition entre intérieur et extérieur ;

Considérant dès lors que le projet contribue à enrichir l'esthétique du front bâti et à renforcer l'identité architecturale du quartier ;

Conclusion

Considérant de ce qui précède que le projet s'intègre parfaitement dans le contexte urbain et parvient à créer quatre logements sur une parcelle exiguë sans porter préjudice aux immeubles voisins de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il relève dès lors du bon aménagement des lieux et qu'il répond aux objectifs du Contrat de Quartier Durable Jacquet ;

Avis unanime favorable

Les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du titre I 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

Sarki KUZU

URBAN - URBANISME

Nicolas PAUWELS

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

Nico DESWAEF

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Marleen GEVERS

PUNT N° II
Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning Nr.9141/PU-25.25 ingediend door Mevrouw Gitte VAN DER BIEST met het oog op het renoveren en uitbreiden van een appartement op de gelijkvloerse verdieping van het goed gelegen Herkoliersstraat 25, opgenomen in een gemengd gebied van het GBP en in een woongebied, aanliggende zone en koer- en tuingebied van het BBP « Leopold II – wijk deel 3 ».
AANWEZINGHEDEN Aanvrager(s) : / ; Architect(en) : / ; Reactie(s) : / ;
SRO Openbaar Onderzoek: 01/09/2025 au 15/09/2025 Motieven Overleg commissie: - Toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), - Afwijkingen op voorschriften 4.2.2.c) (Achtergrens van de gebouwen), 4.2.2.e) (Bouwhoogtes) en 4.3.6.a) (Voorschriften met betrekking tot de bestemmingen) van het BBP “Leopold II wijk – deel 3”, - Afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak - hoogte) van titel I van de GSV ;
ADVIES Advies n°2025.27 (uitgesteld van de overlegcommissie van 26/09/2025) Gelet op de stedenbouwkundige vergunning nr.9141/PU-25.25 ingediend door Mevrouw Gitte VAN DER BIEST met het oog op het renoveren en uitbreiden van een appartement op de gelijkvloerse verdieping van het goed gelegen Herkoliersstraat 25 te 1081 Koekelberg ; Gelet op de technische fiche met informatie over de ligging, de geschiedenis van het goed, de inhoud van de aanvraag en de procedure ; Overwegende dat het aanvraag betrekking heeft op : - een veranda en een terrasoverkapping die in strijd zijn slopen, - een nieuwe uitbreiding bouwen, - de bestaande vloer van de belangrijkste kamers, centraal en achteraan, met ongeveer 68 cm verlagen, - 2 openingen in de bestaande dragende muren vergroten, - een deel van de tuin uitgraven om een terras aan te leggen ; Overwegende dat het aanvraag indirect tot doel heeft het volgende te regulariseren : - de wijziging van de modellen (+ materiaal) van de voordeur en de garagedeur,

- de verandering van het materiaal van de ramen op de bel-etage aan de voorgevel en de plaatsing van twee balustrades ervoor ;

Gelet op het advies van de brandweer van 24/06/2025, met 8 opmerkingen ;

Overwegende dat het aanvraag voorgelegd wordt aan de overlegcommissie na het openbaar onderzoek omwille :

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten),
- afwijkingen op voorschriften 4.2.2.c) (Achtergrens van de gebouwen), 4.2.2.e) (Bouwhoogtes) en 4.3.6.a) (Voorschriften met betrekking tot de bestemmingen) van het BBP “Leopold II wijk – deel 3”,
- afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak - hoogte) van titel I van de GSV ;

Overwegende dat het aanvraag ook voorgelegd wordt aan de overlegcommissie overeenkomstig artikel 237 van het BWRO (handelingen en werken die het uitzicht op of vanaf een geklasseerd goed wijzigen) ;

Overwegende dat de KCML het dossier tijdens haar vergadering van 15/10/2025 heeft behandeld ;

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek van 16/09/2025 en overwegende dat geen enkel schriftelijk bezwaar werd ingediend gedurende het onderzoek ;

Overwegende dat het project alleen betrekking heeft op de bel-étage en de garage ;

Overwegende dat het uitbreidingsproject afwijkt van de voorschriften 4.2.2.c), 4.2.2.e) en 4.3.6.a) van het BBP, aangezien het nieuwe volume volledig in de koer- en tuingebied ligt en de hoogte ervan, ten opzichte van het natuurlijke terrein, hoger is dan de 3,50m die is voorgeschreven in de aanliggende zone ;

Overwegende dat het uitbreidingsproject ook afwijkt van art. 4 van titel I van de GSV afwijkt, aangezien het nieuwe volume het laagste volume met 4,49m en het hoogste volume (de juridische situatie) met 3,67m overschrijdt, en van art. 6 van titel I van de GSV, aangezien het nieuwe volume het laagste volume met 4,11m en het hoogste volume met 2,70m overschrijdt ;

Overwegende dat de uitbreiding op de bel-etage van nr. 23 (rechts) volgens Bruciel na 1977 zonder bouwvergunning is gerealiseerd ; dat de bestaande scheidingsmuur op deze plaats reeds bestaat ;

Overwegende dat de rechter scheidingsmuur niet verhoogd zal worden ;

Overwegende dat de linker gemeenschappelijke muur met 47cm zal worden verhoogd over een diepte van 2,87m en met 1,78m over een diepte van 1,07m ;

Overwegende dat het perceel op het noordoosten is gericht; dat de uitbreiding dan ook zeer weinig impact zal hebben op de verlichting en de bezonning van het perceel links en geen enkele impact op het perceel rechts ;

Overwegende dat de tuin nog steeds een gemiddelde diepte van ongeveer 12m en een oppervlakte van 67m² zal hebben, inclusief het terras ;

Overwegende dat het uitbreidingsproject de bewoonbaarheid van dit appartement verbetert door een grotere en comfortabelere leefruimte te creëren en door de opening tussen de woonkamer en de nieuw gecreëerde eetkamer te vergroten ;

Overwegende dat het project ook voorziet in een verlaging van de vloer van de belangrijkste ruimtes (centraal en achteraan) met ongeveer 68 cm, zodat deze op hetzelfde niveau komen te liggen als de tuin ;

Overwegende dat de gevraagde afwijkingen van het BBP niet in strijd zijn met de geest ervan ;

Overwegende dat, gezien bovenstaande opmerkingen, de afwijkingen van het BBP en titel 1 van het GSV aanvaardbaar zijn ;

Overwegende dat het project beoogt de verandering van het model van de voordeuren en garagedeuren, de verandering van het materiaal van de schrijnwerken en de plaatsing van een balustrade voor de ramen van de bel-etage te regulariseren ;

Overwegende dat deze verschillende veranderingen volgens Google Street View minstens sinds juni 2009 dateren ; dat het meer dan waarschijnlijk is dat ze dateren uit 1984, toen de vergunning werd afgegeven voor het aanbrengen van “plaquettes” op de voorgevel ;

Overwegende dat deze veranderingen in overeenstemming zijn met de stijl van de gevel die in 1984 door het aanbrengen van “plaquettes” is gecreëerd,

Gunstig advies

Afwijkingen van de voorschriften 4.2.2.c), 4.2.2.e) en 4.3.6.a) van het BBP “Leopold II wijk – deel 3” worden toegestaan om de hierboven vermelde redenen, overeenkomstig artikel 126§7 van het BWRO.

Afwijkingen van de artikelen 4 en 6 van Titel I van het GSV worden toegestaan om de hierboven vermelde redenen, overeenkomstig artikel 126§7 van het BWRO.

HANDTEKENINGEN

AFGEVAARDIGDEN

GEMEENTEBESTUUR

URBAN - STEDENBOUW

URBAN – CULTUREEL ERFGOED

MILIEU BRUSSEL

POINT N° III
Demande de permis d'urbanisme N°9146/PU-30.25 introduite par Madame Pauline WALLEMACQ en vue de transformer et rénover une maison unifamiliale sise avenue de la Liberté 63, reprise le long d'un espace structurant et en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et en zone résidentielle avec profession libérale au rez-de-chaussée et en zone de cours et jardins du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) - « Quartier de la Liberté ».
PRESENCES Demandeur(s) : Nicolas SOFOS ; Architecte(s) : Pauline GONIEAU ; Réaction(s) : / ;
MPP Enquête publique : 29/09/2025 au 13/10/2025 Motif(s) de commission de concertation : - Dérogation à la prescription II.3.2. (matériaux de parement) du PPAS « Quartier de la Liberté »,
AVIS Avis n°2025.34 Vu la demande de permis d'urbanisme N°9146/PU-30.25 introduite par Madame Pauline WALLEMACQ, en vue de transformer et rénover une maison unifamiliale sise avenue de la Liberté 63 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 : - modifier la façade avant par le changement de division des châssis, de modèle de porte, de garde-corps et de couleur d'enduit, - modifier la façade arrière par le changement de largeur de certaines baies de fenêtres, - démolir l'escalier extérieur et l'extension au niveau du jardin, - créer un escalier intérieur entre le bel-étage et le rez-de-jardin, - ouvrir une partie du plancher de la 3^e pièce en enfilade au niveau du bel-étage, - élargir les baies dans les murs porteurs entre les 3 pièces en enfilade du bel-étage ; Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation à la suite de l'enquête publique pour dérogation à la prescription II.3.2. (matériaux de parement) du PPAS « Quartier de la Liberté » ; Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique 14/10/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ; Considérant que le projet déroge à la prescription II.3.2. (matériaux de parement : les châssis doivent être en bois ou alu de ton neutre) du PPAS « Quartier de la Liberté » suite :

- au placement d'un châssis en bois de teinte vert foncé en façade avant,
- au placement du porte d'entrée en bois de teinte vert foncé en façade avant,
- à la mise en peinture de la corniche d'une teinte vert clair en façade avant,
- au placement de châssis en bois de teinte vert clair en façade arrière ;

Considérant que le projet redonne un certain cachet à la façade avant et présente une belle homogénéité des couleurs ;

Considérant que la division des 3 grands châssis en 3 parties égales permet une meilleure utilisation de ceux-ci sans dénoter à l'aspect architectural de la façade avant ;

Considérant, toutefois, que le dessin de l'élévation de la façade avant indique que les 2 fenêtres à gauche et à droite de la porte menant à la terrasse en façade avant sont fixes ; qu'il y a lieu de prévoir un double cadre (faux dormant) au droit de ces 2 fenêtres fixes afin d'obtenir une continuité dans la largeur des boiseries ;

Considérant que le projet prévoit encore de démolir le garde-corps plein du 1^{er} étage afin de placer une nouvelle ferronnerie semblable à celles utilisée dans le passé ; que cette solution s'intègre parfaitement à l'architecture de l'immeuble tout en allégeant la façade ;

Considérant que le modèle de porte repris de l'élévation de la façade avant s'intègre bien à l'architecture de celle-ci ;

Considérant que la pose de châssis de ton vert clair en façade arrière n'est pas contraire à la philosophie voulue par le PPAS ;

Considérant que, vu les remarques faites ci-dessus, la dérogation au PPAS est donc acceptable ;

Considérant que le projet prévoit une rénovation et un réaménagement intérieur de cette maison en ouvrant une partie du plancher de la 3^e pièce en enfilade au niveau du bel-étage, en élargissant les baies dans les murs porteurs entre les 3 pièces en enfilade du bel-étage et en créant un escalier intérieur entre le bel-étage et le rez-de-jardin ;

Considérant que ces transformations permettent d'aménager un salon au niveau du rez-de-jardin et une grande salle à manger avec cuisine au niveau du bel-étage ;

Considérant que la création d'une pièce de vie au niveau du jardin permet de lier directement le logement au jardin ;

Considérant que la hauteur sous plafond d'une partie du salon n'est que de 2m45 dérogeant à l'article 4 du titre II du RRU et, ce, sur une distance d'environ 2m65 des 6m80 de profondeur totale de cette pièce ;

Considérant que la hauteur sous plafond du reste de cette pièce est de 6m11 ; que la dérogation n'est que de 5cm pour environ 1/3 de la surface ;

Considérant que le nouvel aménagement de ces 2 niveaux améliore grandement l'habitabilité de cette maison unifamiliale ; que, dès lors, cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le projet consiste également au réaménagement des étages en y prévoyant 2 chambres, 1 bureau et une grande salle de bains (avec wc séparé) au 1^{er} étage et 2 chambres et 1 bureau au 2^e étage ;

Considérant que le projet améliore également l'habitabilité du bien par l'élargissement de certaines baies de fenêtres en façade arrière,

Avis unanime favorable à condition

- de prévoir un enduit vert très pâle comme montré en séance de la commission de concertation,
- de prévoir un double cadre (faux dormant) aux parties fixes à gauche et à droite de la porte menant à la terrasse en façade avant.

La dérogation à la prescription II.3.2. (matériaux de parement) du PPAS « Quartier de la Liberté » 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 4 du titre II (hauteur sous plafond) 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

POINT N° IV
Demande de permis d'urbanisme N° 9111/PU-64.24 introduite par Monsieur Frederik LAMOTE en vue de rénover un duplex sis rue des Archers 41 et transformer un parking en extension du logement et jardin, repris en zones mixtes du PRAS.
PRESENCES Demandeurs : Anne WATHEE et Frederik LAMOTE ; Architectes : Arnaud RAISON, Mr CARMOSINO et Mr WATLET ; Réaction(s) : / ;
MPP Enquête publique : 29/09/2025 au 13/10/2025 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 particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), - Dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;
AVIS Avis n°2025.35 Vu la demande initiale de permis d'urbanisme N°9111/PU-64.24 introduite par Monsieur Frederik LAMOTE, en vue de rénover un duplex sis rue des Archers 41 à 1081 Koekelberg, et transformer un parking en extension du logement et jardin ; Considérant que la demande visait à : - régulariser, en façade arrière, les ouvertures prévues dans la cage d'escalier dans le précédent permis d'urbanisme (délivré en 2018) ; - rénover un duplex, transformer et changer la destination du garage en extension du logement et jardin : - démolir la toiture du garage en intérieur d'îlot tout en maintenant une partie de la structure des sheds (2 travées sur 3), - reconstruire la travée dans l'axe de la bâtisse à rue (ossature légère en bois), pour créer une extension du logement avec excavation sur la partie arrière pour le séjour, - aménager un jardin avec terrasse et une mare en intérieur d'îlot (excavation), - créer un cour anglaise végétalisée à l'arrière du bâtiment avant avec un accès vers le jardin depuis le sous-sol, - créer une cour anglaise pour l'accès à l'atelier/remise au sous-sol en intérieur d'îlot ; - construire 2 nouveaux escaliers intérieurs au duplex : 1 dans la pièce en façade avant et l'autre à l'arrière du bâtiment principal, - installer une citerne d'eau de pluie de 15.000L,

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

Considérant que la demande a été 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 l'avis unanime défavorable n°2025.19 de la commission de concertation du 23/05/2025, rendu en présence d'un représentant de l'administration régionale en charge de l'urbanisme ;

Vu la demande modifiée introduite en date du 17/07/2025 ;

Considérant que la demande vise toujours à créer un duplex et changer la destination du parking en extension du logement et jardin :

- démolir la toiture du garage en intérieur d'îlot et la travée centrale des sheds,
- aménager un jardin avec une terrasse et une mare écologique en intérieur d'îlot (excavation),
- créer une cour anglaise végétalisée à l'arrière du bâtiment avant avec un accès vers le jardin depuis le sous-sol,
- créer une cour anglaise pour l'accès à l'atelier/remise au sous-sol en intérieur d'îlot ;
- construire 2 nouveaux escaliers intérieurs au duplex : 1 dans la pièce en façade avant et l'autre à l'arrière du bâtiment principal,
- installer une citerne d'eau de pluie de 15.000L,

mais aussi à :

- aménager une extension du logement dans le shed (travée) dans l'axe de la bâtisse à rue en maintenant sa structure existante avec isolation de la toiture,
- construire un espace couvert reliant le bâtiment avant et l'extension du logement en intérieur d'îlot,
- démolir et reconstruire la couverture de la cave existante en intérieur d'îlot pour créer un espace de travail et de stockage,
- régulariser l'ouverture du plancher dans les combles du bâtiment avant en maintenant un espace de rangement (grenier) pour le logement supérieur dans le bâtiment avant,
- recréer l'ouverture prévue dans le précédent permis d'urbanisme (délivré en 2018) dans la cage d'escalier au niveau du dernier palier, (exutoire de fumée et éclairage naturel),
- construire et sécuriser la terrasse au 2^e étage conformément au permis délivré en 2018 ;

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

- 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 particulière 3.5.1^o du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 15/10/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Arrière de la parcelle

Considérant que la demande consiste principalement à changer la destination de l'arrière de la parcelle (garage) pour agrandir l'unité de logement située au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble à front de rue ;

Considérant que la suppression des 5 emplacements de parking déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU ;

Considérant que le garage n'était plus utilisé en tant que tel ; qu'aucun véhicule n'y était garé depuis plusieurs années ; que ce hangar demeurerait un espace vide dont seule la toiture était entretenue ;

Considérant que le garage en intérieur d'îlot maintient l'arrière de la parcelle non perméable pour un espace non utilisé ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de la toiture en intérieur d'îlot et de la travée centrale de la structure métallique à 3 sheds pour étendre le logement au rez-de-chaussée et aménager un jardin ;

Considérant que la partie gauche de la structure se situant dans le prolongement de l'entrée cochère est destinée à l'aménagement des pièces de vie et d'un bureau du duplex ;

Considérant qu'une nouvelle toiture isolée et une façade rideau du côté jardin viendront fermer ce volume qui sera relié au bâtiment à front de rue par une extension à toiture plate ;

Considérant que le shed rehaussé de 49 cm par son isolation déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de rehausse de mur mitoyen ;

Considérant que l'extension du logement sera donc réalisée en maintenant la structure existante sur la profondeur de la parcelle ;

Considérant dès lors que les dérogations au titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit de creuser la partie arrière de ce volume pour aménager le séjour donnant sur le jardin et un niveau supérieur comprenant un bureau de 14,7 m² avec une salle de bain adjacente ;

Jardin

Considérant que le duplex dispose de la cave existante en partie arrière de la parcelle ; que l'accès à celle-ci sera réaménagé en patio pour utiliser celle-ci en atelier de bricolage et stockage plus ouvert vers le jardin ;

Considérant que cet espace ne disposant que de 2,20m de hauteur sous plafond ; que sa couverture sera rehaussée avec une nouvelle structure en hourdis légers pour atteindre une hauteur sous plafond de 2,50m ; qu'une couche de terre arable de 30 à 50 cm est prévue pour la couvrir ;

Considérant par contre que cette couche de terre arable est insuffisante pour assurer la pérennité des plantations et l'infiltration des eaux de pluies ; qu'un ajustement de la hauteur du plafond de l'atelier doit être étudié afin de prévoir une couche de terre plus conséquente tout en contrôlant la hauteur disponible sous le shed maintenu en pergola ;

Considérant que la démolition des 2/3 de la toiture existante du bâtiment arrière permet la dés-imperméabilisation et la végétalisation de l'intérieur de l'îlot, améliorant ses qualités végétales et paysagères ;

Considérant que la conservation de la structure métallique du shed de droite, servant de pergola, participe d'une certaine manière à « conserver » l'empreinte de l'ancienne friche industrielle dans le tissu urbain ;

Considérant que la structure de ce shed extérieur sera dès lors soumise aux intempéries ; qu'il doit être pérennisé comme élément marqueur dans l'intérieur d'îlot, qu'une attention particulière est demandée pour sa conservation (peinture antirouille, nettoyage d'entretien...) ;

Bâtiment avant

Considérant que le rez-de-chaussée et le sous-sol du bâtiment à front de rue seront réaménagés en duplex avec une chambre parentale avec bureau, 2 autres chambres, un espace de jeux et une salle de bain partagée ;

Considérant qu'une modification du plancher dans la pièce avant est prévue pour apporter de l'éclairage naturel dans la chambre parentale qui se situe au sous-sol avant, créant un bureau en mezzanine au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la cour anglaise existante à l'arrière du bâtiment sera agrandie pour apporter de l'éclairage naturel dans la chambre ; qu'un aménagement en escalier permettra également d'avoir accès au séjour ;

Considérant que l'organisation de l'entièreté du logement duplex nécessite la création de 5 nouvelles volées d'escalier, ce qui n'en simplifie pas sa circulation ;

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

Considérant qu'une cave au sous-sol du bâtiment avant est destinée au logement du 1^{er} étage ; que le logement duplex supérieur dispose d'un grenier ;

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

Considérant que la demande tente de régulariser la suppression d'une partie du plancher dans les combles du bâtiment avant ; que la mezzanine sera refermée pour garder un espace de rangement pour le duplex du haut ;

Considérant que 2 baies donnant dans la cage d'escalier ont été refermées ; que ces travaux ne correspondent pas au permis de 2018 ;

Considérant que la demande modifiée prévoit de rouvrir la baie supérieure donnant dans les communs pour y apporter de l'éclairage naturel et répondre aux exigences du SIAMU de prévoir un exutoire de fumée à cet endroit ;

Considérant que la terrasse prévue à l'arrière du 2^e étage n'a pas été construite ; que la demande la prévoit à nouveau comme dans le permis précédent ;

Considérant que à la suite de l'avis défavorable, le projet a été modifié pour tenter de répondre au maximum aux remarques de l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que le projet est axé sur l'utilisation de l'intérieur d'îlot, le maintien des structures métalliques existantes de type sheds, la verdurisation et la perméabilisation d'une grande partie de l'arrière de la parcelle ;

Considérant que l'ouverture et la connexion à l'arrière de la parcelle améliorent la qualité et le confort du logement ;

Considérant que le nombre de logements dans l'immeuble est maintenu à 3 unités,

Avis unanime favorable à condition :

- d'indiquer par un hachurage différent, la zone de pleine terre à l'arrière,
- de prévoir un ajustement de la hauteur du plafond de l'atelier afin de prévoir une couche de terre arable plus conséquente (de l'ordre de 70 cm minimum) tout en contrôlant la hauteur disponible sous le shed-pergola,
- de porter une attention particulière à la conservation de la structure du shed extérieur,

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 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

POINT N° V
Demande de permis d'urbanisme N°9087/PU-40.24 introduite par Monsieur Aram SIMO en vue de régulariser un immeuble de rapport sis rue Herkoliers 76 à 1081 Koekelberg, pour changer la répartition des logements, créer un logement supplémentaire, créer 1 lucarne arrière et régulariser la couverture totale de la cour., repris en zone d'habitation du PRAS et en zone d'habitation du PPAS « Quartier Léopold II – partie II »
PRESENCES Demandeur(s): Aram SIMO ; Architecte(s) : OHANIAN et stagiaire Ruben MARTIROSYAN ; Réaction(s) :/ ;
MPP Enquête publique : 29/09/2025 au 13/10/2025 Motif(s) de commission de concertation : - Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), - Dérogation à la prescription 4.2.2 c) limite arrière des constructions du PPAS « Quartier Léopold II – partie 2 », - Dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU.
AVIS Avis n°2025.36 Vu la demande (modifiée) de permis d'urbanisme N°8927/PU-87.21, introduite par Monsieur Aram SIMO, en vue de diviser un immeuble de rapport (bi-familial) sis rue Herkoliers 76 à 1081 Koekelberg, en 3 logements (1 studio et 2 duplex), créer 2 lucarnes et régulariser la couverture totale de la cour ; Vu l'avis unanime favorable conditionnel n°2023.03 de la commission de concertation du 27/01/2023 rendu en présence du représentant de l'administration régionale en charge de l'urbanisme et acceptant : - la dérogation à l'article 4.2.2c) (limite arrière des constructions) du PPAS "Quartier Léopold II – Partie 2" - les dérogations aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) 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 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du RRU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du CoBAT ; Considérant que les conditions liées à cet avis sont les suivantes : - supprimer la lucarne avant et de placer des fenêtres de toiture à la place,

- intégrer l'espace « poubelles » dans le grand local « vélos /poussettes » pour répondre aux exigences en matière de ventilation,
- lors du changement des châssis de fenêtre en façade avant, respecter scrupuleusement le cintrage des baies et les divisions d'origine,
- placer une porte d'entrée en bois (composé d'un seul volet) reprenant les caractéristiques de la porte d'origine en vue de s'intégrer dans la façade ;

Vu la demande modifiée introduite en date du 06/04/2023 à la suite de l'avis favorable conditionnel à l'unanimité n°2023.03 de la commission de concertation du 27/01/2023 ;

Vu l'accusé de réception incomplet de la demande modifiée daté du 05/05/2023 ;

Vu le refus de permis d'urbanisme N°8927/PU-87.21 délivré le 24/11/2023 à Monsieur Aram SIMO, concernant sa demande de régulariser un immeuble de rapport sis rue Herkoliers 76 à 1081 Koekelberg, pour changer la répartition des logements, créer un logement supplémentaire, créer 2 lucarnes (avant et arrière) et régulariser la couverture totale de la cour ;

Considérant que le refus a été délivré par dépassement du délai prévu par le CoBAT à la suite de l'incomplétude du dossier de la demande modifiée ;

Vu la demande de permis d'urbanisme N°9087/PU-40.24 introduite par Monsieur Aram SIMO, en vue de régulariser un immeuble de rapport sis rue Herkoliers 76 à 1081 Koekelberg, pour changer la répartition des logements, créer un logement supplémentaire, créer une lucarne arrière et régulariser la couverture totale de la cour ;

Considérant que la demande correspond à la demande modifiée introduite dans le précédent dossier (N°8927/PU-87.21) ;

Considérant que la demande vise à régulariser un immeuble de rapport :

- changer la répartition des logements et créer un logement supplémentaire dans l'immeuble : 1 appartement duplex au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, 1 studio au 2^e étage et 1 appartement duplex au 3^e étage et combles,
- créer une lucarne en toiture arrière,
- régulariser la couverture totale de la cour,
- remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant ;

Vu la demande d'avis du service d'incendie datée du 13/10/2025 ;

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- dérogation à la prescription 4.2.2 c) limite arrière des constructions du PPAS « Quartier Léopold II – partie 2 »,
- dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 16/10/2025 et considérant qu'aucune réclamation écrite n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que la demande tente de régulariser le nombre d'unités de logement à 3 dans un immeuble de rapport ;

Considérant que la situation de droit de l'immeuble est une maison bi-familiale ; que l'apport des informations concernant les historiques des compteurs de Sibelga et Vivaqua n'ont pas permis de justifier la situation de fait présentant 4 logements ;

Considérant que l'annexe (couverture totale de la cour) construite en façade arrière au rez-de-chaussée n'apparaît ni sur les plans d'archive ni sur des vues aériennes anciennes (Bruciel), ne permettant pas de la dater ;

Considérant que la demande tente de régulariser la couverture totale de la cour pour aménager le duplex au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

Considérant que la toiture de cette annexe semble être assez récente, d'après les photos jointes à la demande ;

Considérant que l'annexe atteint la profondeur de 12,73m, dépassant la limite de construction du PPAS autorisée sur 10 m, qu'elle se situe sur une partie de la zone de cour et jardin ; qu'elle déroge à la prescription 4.2.2 c) du PPAS – limite arrière des constructions ;

Considérant qu'elle déroge également aux articles 4 et 6 du titre I du RRU, dépassant les constructions mitoyennes arrières ;

Considérant que la parcelle est entièrement couverte supprimant toute surface perméable, ce qui nécessite une dérogation à l'article 13 du titre I du RRU ;

Considérant que la parcelle se situant près de l'angle formée par les rues Herkoliers et Van Bergen, la cour restante étant de petite dimension (largeur 5m65, profondeur 1m72) et enclavée par les mitoyennetés ;

Considérant que suivant l'aménagement du logement au rez-de-chaussée, l'annexe est nécessaire pour y aménager la cuisine et la salle de bain ;

Considérant que la création de cette annexe diminue l'apport d'éclairage naturel à l'arrière du rez-de-chaussée ; que des ouvertures ont été créées dans la toiture plate (petite coupole) pour éclairer la cuisine et dans la façade arrière du bâtiment principal sous le niveau du 1^{er} étage ;

Considérant que cette situation ajoute une dérogation à l'article 10 du titre II du RRU ;

Considérant que la cour reste un espace étriqué, situé à l'angle de l'îlot, est fort humide et difficilement aménageable comme espace extérieur ;

Considérant, par conséquent, que l'aménagement proposé correspond à un meilleur aménagement des lieux et augmente la qualité spatiale de l'appartement duplex au rez-de-chaussée – 1^e étage ; que les dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'au niveau de l'appartement au 2^e étage, l'ancienne porte de la baie entre la pièce avant et arrière est supprimée afin de regrouper ces deux pièces et d'aménager ce niveau comme studio ;

Considérant que cet aménagement permet de générer un espace unique et ouvert assurant plus d'éclairage naturel dans le logement ;

Considérant que les combles seront reliés au 3^e étage pour créer un duplex ; qu'une lucarne est prévue pour la chambre en façade arrière ;

Considérant qu'une fenêtre de toit sera placée en toiture avant pour éclairer la chambre de 10 m² ; que la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du RRU avait été accordée dans le précédent avis de la commission de concertation en proposition de la suppression de la lucarne avant ;

Considérant qu'un espace pour les poubelles a été privilégié dans le local vélos au sous-sol, afin d'être situé dans un local ventilé ;

Considérant que des nouveaux châssis en bois blanc avec cintrage sont proposés en façade avant ;

Considérant que la demande propose une nouvelle porte d'entrée en bois blanc ; que celle-ci sera composée d'un seul volet reprenant 2 parties vitrées agrémentée de ferronneries et des cadres décoratifs, se rapprochant de l'esthétique de la porte d'origine ;

Considérant que ces nouvelles menuiseries s'inscrivent dans l'esthétique originelle du bâtiment ;

Considérant que la demande prévoit également de repeindre la façade avant en blanc (conformément au couleur employé pour les façades de style néoclassique) et de placer une corniche en bois reprenant les caractéristiques d'origine (couleur, moulures et denticules) ;

Considérant que la proposition de peindre de la façade avant en blanc tend à retrouver la situation d'origine dans le style néoclassique de cet immeuble ; que, cependant, les bandeaux aux étages, les appuis de fenêtre au niveau du rez-de-chaussée et le soubassement, en pierre bleue, restent tout de même peintes en gris ;

Considérant qu'en vue de mettre en valeur ces éléments en pierre naturelle, il y a lieu de les remettre en pristin état sans appliquer de peinture ;

Considérant que la corniche proposée s'inscrit dans la composition de la façade ; que l'emploi de listels et de denticules permet de revenir à une configuration respectant la situation d'origine de la façade ;

Considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit de conserver la situation existante, relativement en bonne état (rénové en 2013) :

- l'enduit peint en gris,
- les châssis de fenêtre en PVC avec structure bois nervurée (brun),
- la corniche peinte en gris,

Avis unanime favorable à condition :

- de remettre les éléments en pierre naturelle (pierre bleue) en état en façade avant.

Les dérogations aux articles 4, 6 et 13 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 de la condition.

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, moyennant le respect de la condition.

La dérogation à la prescription 4.2.2 c) limite arrière des constructions du PPAS « Quartier Léopold II – partie 2 », est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du CoBAT, moyennant le respect de la condition.

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° VI
Demande de permis d'urbanisme N° 9030/PU-48.23 introduite par Antonio BARONE en vue de diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logement (immeuble de rapport) sise boulevard Léopold II 274, reprise en zone mixte, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du PRAS et en zone d'habitation, d'annexe et de cours et jardins du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) – « Quartier Léopold II – partie 2 »
PRESENCES Demandeur(s) : / Architecte(s) : / Réaction(s) : / ;
MPP Enquête publique : / 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 l'article 207 §3 du CoBAT : Bien à l'inventaire.
AVIS Avis n°2025.30 (reporté de la commission de concertation du 26/09/2025) Vu la demande de permis d'urbanisme N°9030/PU-48.23 introduite par Monsieur Antonio BARONE, en vue d'étendre et de diviser une habitation unifamiliale en 3 unités de logement (immeuble de rapport) sise boulevard Léopold II 274 à 1081 Koekelberg ; Considérant que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale depuis 2016 (date de construction 1900) ; Considérant qu'un rapport patrimonial a été rédigé en novembre 2016 par la direction des Monuments et Sites ; que celui-ci souligne l'indubitable valeur patrimoniale de l'immeuble, la grande qualité de sa façade-avant et sa grande variation décorative de ces espaces intérieurs et plus particulièrement les panneaux de céramique remarquables ; Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logement (immeuble de rapport) : - au rez/sous-sol : un duplex 1 chambre, - au 1er étage : un appartement comprenant 1 chambre, - aux 2e étage et combles : un duplex 2 chambres ; et à :

- régulariser le volume arrière du côté droit au 1er étage,
- créer un escalier interne pour le duplex du bas (sous-sol/rez),
- privatiser les escaliers communs depuis le 2e étage pour le duplex du haut (2e et 3e étages),
- aménager une terrasse sur la toiture plate au 2e étage ;

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

Vu l'avis de la commission de concertation du 26/09/2025, de reporter le dossier pour visite sur place afin de vérifier la faisabilité de la division telle que présentée, dans le but de préserver les éléments décoratifs intérieurs ;

Vu la visite des lieux effectuée le 30/09/2025 en présence du demandeur, de l'architecte, du représentant d'Urban.Brussels Urbanisme et Patrimoine et d'un représentant du service de l'urbanisme de Koekelberg ;

Considérant les remarques suivantes :

Au rez-de-chaussée

- La première porte à droite dans l'entrée devait être la porte d'entrée « d'honneur » plutôt que celle dans le fond. Ceci se manifeste par un cadre ornementé pour la première porte alors que la seconde est encadrée par un simple cadre.
- Porte postiche symétrique dans la pièce avant.
- Le corps de la cheminée de la pièce centrale a été enlevé.
- Présence d'un vitrail au plafond dans la 3e pièce en enfilade.

Au sous-sol

- La porte depuis l'entrée vers le sous-sol a un intérêt esthétique par ses moulures et sa quincaillerie. Attention s'il y a un compartimentage pour le SIAMU.
- Porte vitrée à l'endroit de la séparation entre le local du côté rue et la partie arrière. A conserver.
- Carrelage ancien en ciment au sol.
- Extérieur
- Garde-corps à préserver.
- Entresol
- WC ornementée de faïences à dessins bleus, à conserver.
- Premier étage
- Balcon et salle de bain ornementé de faïences à motifs colorés, à conserver.
- Dans la pièce arrière, présence de la verrière au sol qui traverse le vitrail pour la pièce du dessous. La pièce arrière devait être une terrasse avec le garde-corps, à préserver.
- Le corps de la cheminée dans la pièce avant a été supprimé.
- Qualité de l'oriel en façade avant pour un séjour.

Les étages supérieurs (2e et combles) ne présentent pas de valeur patrimoniale à conserver.

Typologie de la maison à maintenir : disposition des pièces et étage bas pour le personnel (avec escalier privatif).

Duplex bas

Considérant que le projet prévoit d'aménager un escalier dans l'annexe gauche existante depuis le bel étage vers le rez-de-jardin pour créer un duplex comprenant 1 chambre avec accès au jardin ;

Considérant que la demande sollicite des dérogations aux articles 3 (superficie) et 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU pour la chambre prévue dans la pièce arrière : la superficie de celle-ci étant de 13,18 m² et sa hauteur sous plafond de 2,39 m ;

Considérant que la chambre est aménagée dans une pièce existante, qu'un dressing est prévu à l'entrée de celle-ci et séparé visuellement par des portes en bois vitrées existantes ;

Appartement 1er étage

Considérant que le projet tente de régulariser le volume arrière au 1er étage pour aménager la chambre de l'appartement ;

Considérant que suivant les éléments constructifs visibles sur les photos (corniches, rambardes, divisions du châssis en bois) ce volume existe depuis de nombreuses années ;

Considérant que le projet propose l'aménagement de la chambre de l'appartement dans cette pièce ; qu'avec une superficie de 10 m² celle-ci déroge à l'article 3 du titre II du RRU ;

Considérant que la salle de bain existante avec ses caractéristiques est conservée et s'ouvre directement sur la chambre ; qu'un espace dressing est également prévu dans cette pièce ;

Considérant que l'accès à la chambre se fait directement depuis la cuisine, de plus par une double porte vitrée empêchant l'intimité ;

Considérant que la chambre est aménagée dans l'espace, destiné probablement autrefois à une terrasse couverte proposant une traversée de lumière au sol pour magnifier le vitrail du plafond au rez-de-chaussée et une balustrade extérieure ;

Considérant que cette pièce comprend dès lors des éléments décoratifs de grande valeur de la maison ; que pour la conservation patrimoniale, il y a lieu de retrouver l'espace initial de la terrasse ;

Considérant que dans ce cas, l'aménagement d'un appartement au 1er étage est à revoir ;

Considérant que la valeur patrimoniale intérieure importante de la maison se situe surtout sur les niveaux bas : rez-de-chaussée, 1er étage et sous-sol ; que ceux-ci devraient restés liés, ne formant qu'un seul logement ;

Duplex du haut

Considérant que la cage d'escaliers communs sera privatisée (à partir du 2e étage) pour créer un duplex au 2e étage et combles ;

Considérant que le séjour et la cuisine du duplex sont aménagés au 2e étage et que comme dans l'appartement du 1er étage, l'entrée se fait directement dans la cuisine ; que ceci ne démontre pas un bon aménagement des lieux ;

Considérant que malgré les superficies confortables de ces pièces, le projet ne prévoit pas de réelle entrée dans ces 2 logements ;

Considérant que malgré le fait d'intervenir le moins possibles dans les espaces existants, les cuisines sont disproportionnées (17,5 m²) par rapport aux séjours/salles à manger (26,5 m²) ;

Considérant qu'une terrasse de 5,87 m² est proposée sur la toiture plate à l'arrière du 2e étage pour le duplex, accessible depuis la cuisine pour offrir un espace extérieur au logement ;

Considérant que cette terrasse est conditionnée par une étude de stabilité de la toiture plate ;

Considérant que le volume de la pièce en dessous n'étant pas régularisable ; cette terrasse ne peut donc y être aménagée sur la toiture ;

Considérant que l'espace nuit du duplex est prévu dans les combles avec 2 chambres, une salle de bain et un WC séparé ;

Considérant que les plans ne reprennent pas une coupe détaillée afin de vérifier les hauteurs sous plafond disponibles mais que suivant les photos intérieures et la visite sur place, les hauteurs sous plafond dans les combles sont généreuses ;

Espace commun

Considérant qu'un local vélos est prévu dans la pièce avant au sous-sol, directement accessible depuis l'entrée de l'immeuble ;

Considérant que chaque logement dispose soit d'une cave au sous-sol, soit d'un espace de rangement et buanderie sur le palier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;

Considérant, la valeur patrimoniale, historique, artistique et urbanistique du bien inscrit à l'inventaire ;

Considérant que le projet tente de s'adapter aux volumétries des pièces existantes ;

Considérant la difficulté d'aménager plusieurs logements dont les aménagements répondent aux normes d'habilité du titre II du RRU tout en intervenant le moins possible au bâti existant ;

Considérant que cet état reflète l'unité d'occupation des niveaux inférieurs, concluant à une impossibilité de division du bien ;

Considérant que la façade avant du bien reste inchangée ;

Considérant que les transformations projetées porteraient atteinte à la cohérence architecturale, à l'intégrité structurelle et à la valeur patrimoniale du bâtiment ;

Considérant que la commission de concertation encourage l'introduction d'une procédure de classement du bien pour garantir la préservation durable de ses qualités patrimoniales exceptionnelles,

Avis unanime défavorable

La dérogation à l'article 3 du titre II du RRU est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus (uniquement la chambre au sous-sol arrière) en application de l'article 126§7 du CoBAT, moyennant le respect des conditions.

La dérogation à l'article 4 du titre II du RRU est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du CoBAT, moyennant le respect des conditions.

SIGNATURES

DÉLÉGUÉS

ADMINISTRATION COMMUNALE

URBAN - URBANISME

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT