



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° 9182/PU-66.25 introduite par l'administration communale de Koekelberg en vue de construire un bâtiment en rez-de-chaussée et trois niveaux destiné à accueillir une crèche communale d'une capacité de 56 enfants sis rue Jean Jacquet 45, reprise en zone d'habitation du PRAS.

PRESENCES

Demandeur(s): Laura DELGADO SARMIENTO pour la commune de Koekelberg ;
Architecte(s) : Marius VANEECKHOUTTE pour Wissel Architectuur Studio et Lien MOENS pour Burobill architects ;
Réaction(s) : / ;

MPP

Enquête publique : 05/01/2026 au 19/01/2026 ;

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 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 aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur) et 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture) du titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

AVIS

Avis n°2026.01

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par l'administration communale de Koekelberg pour construire un bâtiment R+3, une crèche communale d'une capacité de 56 enfants sis rue Jean Jacquet 45 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » et dans le périmètre du contrat de quartier « Jacquet » ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité d'une durée de 15 jours pour les motifs suivants:

- Application du plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.) :
 - o Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - o Prescription particulière 2.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation ;
- Application de l'article 126, §11 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme, articles :
 - o 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
 - o 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - o 5 : hauteur de la façade avant ;
 - o 6 : toiture d'une construction mitoyenne;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 05/01/2026 au 19/01/2026 et qu'une réclamation a été introduite ;

Que cette réclamation porte sur les risques liés au chantier vis-à-vis des bâtiments voisins, notamment en matière de stabilité et de concertation avec l'entrepreneur ;

Vu l'avis favorable conditionnel du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 09/01/2026 ;

Contexte

Considérant que la parcelle faisant l'objet de la demande est actuellement non bâtie, qu'elle présente une superficie de 587 m² et qu'elle est entièrement perméable ;

Considérant que la parcelle est bordée, à gauche, par l'immeuble sis rue Jean Jacquet n°53, de gabarit R+4, dont le dernier niveau est aménagé sous forme de toiture mansardée, et dont la façade est réalisée en brique, ponctuée d'éléments en pierre bleue ;

Considérant que la parcelle est bordée, à droite, par l'immeuble sis rue Jean Jacquet n°43, de gabarit R+3, dont le dernier niveau est également aménagé sous forme de toiture mansardée, et dont la façade est réalisée en brique avec des éléments en pierre bleue ;

Considérant que l'arrière de la parcelle est relativement enclavé, l'îlot présentant une faible largeur au droit du projet ;

Considérant que les habitations situées rue François Hellinckx bordent l'arrière du site ;

Considérant que cette limite arrière est matérialisée par un haut mur de jardin, renforcé par un talus de terre, constituant une séparation physique marquée entre les parcelles ;

Considérant que le bâti environnant immédiat est principalement composé de maisons mitoyennes et de larges ensembles d'appartements ;

Considérant qu'il s'observe une variété de volumes, de hauteurs de corniche et de matériaux dans l'environnement bâti proche du projet ;

Projet

Considérant que le projet prévoit la construction d'un bâtiment neuf destiné à accueillir une crèche communale, implanté sur une parcelle actuellement non bâtie située rue Jean Jacquet 45-51 à Koekelberg ;

Considérant que le bâtiment est organisé en rez-de-chaussée et trois niveaux, pour une surface totale d'environ 759 m² ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le front bâti de la rue Jean Jacquet, en tenant compte des gabarits existants ;

Considérant que, du côté gauche, le volume s'implante à l'alignement, contre le bâtiment voisin sis n°53, et s'aligne sur sa hauteur de corniche ;

Considérant que, du côté droit, la façade est implantée en léger retrait par rapport à l'alignement, permettant de dégager une zone d'entrée et un élargissement ponctuel de l'espace piéton ;

Considérant qu'à l'arrière, le bâtiment s'inscrit globalement dans les gabarits des immeubles voisins;

Considérant que les installations techniques sont regroupées en toiture, contre le voisin de gauche, et sont masquées par un acrotère rehaussé et en retrait ;

Considérant que le projet comprend la réalisation d'une crèche communale composée de quatre sections, pour un total de 56 places d'accueil ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un espace extérieur ludique à caractère semi-public à l'intérieur de l'îlot ;

Motivation

Architecture

Considérant que la hauteur de la façade du bloc de gauche, murs d'acrotères compris, dépasse d'environ 0,50 m la hauteur de la façade de l'immeuble voisin de gauche et dépasse également celle de l'immeuble voisin de droite, ce qui constitue une dérogation à l'article 5 du titre I du RRU ;
Que ce dépassement est faible et ponctuel, qu'il s'inscrit dans la variation existante des hauteurs de corniche observée le long de la rue Jean Jacquet et qu'il ne crée pas de rupture significative dans le front bâti ;

Que l'immeuble voisin de gauche, contre lequel s'implante le gabarit le plus élevé du projet, présente une mansarde quasi verticale au-dessus de la corniche, rendant le dépassement de hauteur très peu perceptible ;

Que dès lors la dérogation à l'article 5 du titre I du RRU est justifiée ;

Considérant que le retrait de la façade du côté droit par rapport à l'alignement constitue une dérogation à l'article 3 du titre I du RRU ;

Que ce retrait permet l'aménagement d'une zone d'entrée clairement identifiable, génère un élargissement ponctuel de l'espace piéton, améliore l'accessibilité et la lisibilité de l'accès à un équipement public accueillant des enfants et des parents avec poussettes, et marque plus clairement l'entrée vers le jardin semi-public situé à l'arrière ;

Que dès lors la dérogation à l'article 3 du titre I du RRU est justifiée ;

Considérant qu'à l'arrière, le volume principal dépasse très ponctuellement, en partie sommitale, la hauteur de la toiture de l'immeuble voisin de gauche, immeuble de référence le plus haut, et dépasse de plus de 3,00 m le profil de toiture de l'immeuble voisin de droite, immeuble de référence le plus bas, ce qui constitue une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU ;

Que cette partie en dépassement n'est pas implantée contre l'immeuble le plus bas, qu'elle est limitée au sommet du volume et qu'elle ne porte pas atteinte de manière significative au cadre bâti environnant ;

Que dès lors la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU relative au gabarit arrière est justifiée ;

Considérant que les terrasses aménagées aux premier et deuxième étages, dépassant ponctuellement les profondeurs des bâtiments voisins, ce qui constitue une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Que ces terrasses sont directement liées au fonctionnement de la crèche, que leur usage est strictement limité aux heures d'ouverture et qu'elles sont équipées de garde-corps d'une hauteur de 1,50 m, limitant significativement les vues vers les propriétés voisines ;

Que ces terrasses ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances significatives, tant en matière de gabarit que d'usage ;

Que dès lors la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU est justifiée ;

Considérant que les installations techniques implantées en toiture, non intégrées dans le volume strict de la toiture, constituent une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU ;

Que celles-ci sont regroupées contre le voisin de gauche et masquées par un acrotère rehaussé et en retrait par rapport aux façades avant et arrière, les rendant non visibles depuis l'espace public ;

Que dès lors la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU relative aux installations techniques est justifiée ;

Considérant que la terrasse implantée au troisième étage, située le long du mur mitoyen, est exclusivement destinée à l'usage du personnel de la crèche ;

Que cette terrasse est reculée, qu'elle est couverte par une pergola et que son usage est strictement limité, de sorte qu'elle n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances significatives pour le voisinage, tant en matière de vues que de bruit ;

Considérant que les façades du bâtiment sont réalisées principalement en parement de brique, matériau caractéristique du bâti environnant de la rue Jean Jacquet et du quartier de Koekelberg ;

Que la partie de la façade avant implantée en retrait est traitée en maçonnerie claire badigeonnée à la chaux, permettant de distinguer l'entrée du bâtiment tout en conservant une écriture architecturale sobre et cohérente ;

Que le soubassement est réalisé en béton apparent, traité de manière à assurer sa durabilité et sa résistance à l'usage et aux dégradations liées à l'espace public ;

Que les menuiseries extérieures sont prévues en aluminium, garantissant une lecture contemporaine du projet sans rupture avec le contexte bâti existant ;

Considérant que les protections solaires prévues en façade avant et les auvents rétractables en façade arrière participent à la qualité d'usage du bâtiment sans altérer son expression architecturale ;

Que les garde-corps des terrasses, d'une hauteur de 1,50 m, assurent à la fois la sécurité des usagers et la limitation des vues vers les propriétés voisines ;

Considérant que, par son implantation, son gabarit, le choix des matériaux et le traitement des façades, le projet s'inscrit dans la continuité du front bâti et dans la diversité volumétrique et typologique caractérisant la rue Jean Jacquet ;

Que le bâtiment ne rompt ni l'échelle du bâti environnant, ni la lecture urbaine de la rue, et qu'il contribue à la requalification d'une parcelle jusqu'à présent non bâtie ;

Considérant dès lors que le projet, tant par son expression architecturale que par sa matérialité, s'intègre de manière satisfaisante dans le contexte urbain existant et respecte le principe du bon aménagement des lieux ;

Programme

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une crèche composée de quatre sections (56 places) ainsi que l'aménagement d'un espace vert semi-public à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la crèche, d'une surface de 759 m², est permise en zone d'habitation du PRAS sans restriction particulière ;

Considérant que le rez-de-chaussée comprend l'espace d'accueil et les fonctions de soutien susceptibles d'être mutualisées, dont la cuisine professionnelle (avec réserves et stockage) et la zone à poussettes / local polyvalent, et que l'entrée principale se situe le long du chemin menant au jardin ;

Considérant que les premier et deuxième étages accueillent les sections, regroupées par deux autour d'un espace commun, et que chaque groupe dispose d'un accès direct à son propre espace extérieur, sous forme de terrasses ;

Considérant que le troisième étage est affecté aux locaux du personnel et dispose également d'un espace extérieur ;

Considérant que la note prévoit une entrée secondaire côté gauche, destinée à l'accès du personnel et aux livraisons ;

Considérant qu'un local vélos privé pour le personnel (10 vélos) est prévu derrière l'accès personnel et de livraison ;

Espaces extérieurs

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un espace extérieur ludique à caractère semi-public à l'intérieur de l'îlot, d'une superficie d'environ 283 m², distinct du jardin avant ;

Que cet espace est qualifié dans la note explicative comme un espace vert semi-public intérieur d'îlot, directement lié au fonctionnement de la crèche ;

Considérant que l'accès au jardin arrière est organisé du côté droit de la parcelle, en lien avec le retrait de façade et l'entrée principale du bâtiment, assurant une lisibilité claire de l'accès et un contact visuel avec l'espace public ;

Considérant que la note explicative prévoit un fonctionnement modulable de cet espace extérieur selon que la crèche est ouverte ou fermée ;

Considérant que l'accès au jardin permet également l'accès à la zone à poussettes, laquelle peut accueillir des activités de quartier, conformément à la vocation semi-publique de cet espace ;

Considérant que l'aménagement du jardin arrière participe au maintien d'une surface majoritairement non bâtie et végétalisée au cœur de l'îlot ;

Que cela contribue à la perméabilité de la parcelle et à une gestion des eaux pluviales à la source ;

Considérant dès lors que le parc arrière présente une vocation d'espace vert semi-public, prioritairement liée au fonctionnement de la crèche, permettant une ouverture contrôlée au public, sans engendrer de nuisances significatives pour le voisinage ;

Considérant que le projet prévoit des cheminements extérieurs destinés à assurer l'accessibilité PMR ;

Considérant qu'il convient également d'intégrer des édicules de jeux adaptés aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant qu'il convient de s'assurer que les éléments ludiques liés à l'intervention artistique soient conformes aux normes de sécurité en vigueur et dûment certifiés avant leur mise en œuvre ;

Considérant que la zone de recul à l'avant du bâtiment est aménagée avec un revêtement partiellement imperméable, tandis qu'une autre partie est réalisée en pavés drainants ;

Considérant qu'un permis distinct est en cours d'instruction concernant le réaménagement de la voirie, et que les aménagements figurant sur les plans sont indicatifs et susceptibles d'être adaptés dans ce cadre.

Conclusion

Considérant que le projet porte sur la réalisation d'un équipement public de proximité répondant aux besoins du quartier en matière d'accueil de la petite enfance ;

Considérant que le projet permet la mise en valeur d'une parcelle non bâtie, située dans un périmètre de contrat de quartier et de rénovation urbaine, et contribue à la structuration du tissu urbain ;

Considérant que, par son implantation, son gabarit et son traitement architectural, le bâtiment s'intègre de manière cohérente dans le contexte bâti existant ;

Considérant que l'aménagement d'un espace vert semi-public intérieur d'îlot et la gestion des eaux pluviales à la parcelle participent à la qualité environnementale du site ;

Considérant que les dérogations admises sont limitées, justifiées et ne portent pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que le projet présente une utilité pour le quartier, une intégration satisfaisante dans le contexte urbain et respecte le principe du bon aménagement des lieux.

Avis unanime favorable

Les dérogations aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur) et 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture) 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

POINT N°02

Demande de permis d'urbanisme N°9178/PU-62.25 introduite par l'administration communale de Koekelberg en vue de transformer la salle culturelle Cadol, d'effectuer des travaux de réaménagement intérieur, de modifier la façade, de réaménager et d'élargir le trottoir au droit de celle-ci et de réaménager la cour de l'école Armand Swartenbroeks sise rue François Delcoigne 23-25-39 et rue des Tisserands 24, reprise en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et zone d'habitation du PRAS.

PRESENCES

Demandeur(s): Romain BALZA pour la commune de Koekelberg ;
Architecte(s): Elise CANDRY pour Lokus Landscape, Stéphane DAMSIN et Daniele MARTINI pour Ouest architecture ;
Réaction(s): / ;

MPP

Enquête publique : 05/01/2026 au 19/01/2026 ;

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 l'article 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire du patrimoine immobilier) ;
- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation aux prescriptions des règlements d'urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 (profondeur de la construction) du titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

AVIS

Avis n°2026.02

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par l'administration communale de Koekelberg pour transformer la salle culturelle Cadol, effectuer des travaux de réaménagement intérieur, modifier la façade, réaménager et élargir le trottoir au droit de celle-ci, réaménager la cour de l'école Armand Swartenbroeks sis rue François Delcoigne 25 ;

Considérant que le bien se situe en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du contrat de quartier « Jacquet » ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité d'une durée de 15 jours pour les motifs suivants:

- Application du plan régional d'affectation du sol (PRAS) :
 - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 188/7 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11, au titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 05/01/2026 au 19/01/2026 et qu'aucune remarque n'a été introduite ;

Vu que le service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) n'a pas encore remis son avis au moment de la commission de concertation ;

Vu l'avis de l'ASBL Access And Go du 15/01/2026 en ce qui concerne le respect des normes du RRU en matière d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite ;

Projet

Considérant que le projet vise à transformer la salle culturelle Cadol, effectuer des travaux de réaménagement intérieur, modifier la façade, réaménager et élargir le trottoir au droit de celle-ci, réaménager la cour de l'école Armand Swartenbroeks ;

Contexte

Bâtiment Cadol et le parvis

Considérant que le bâtiment comporte deux accès distincts, l'un destiné à la salle Cadol située au n° 25 de la rue François Delcoigne, et l'autre permettant l'accès à la cour de récréation de l'école Swartenbroeks via une troisième parcelle cadastrée B241k ;

Considérant que cette école, vraisemblablement conçue par l'architecte Henri Jacobs (1864-1935), a été achevée au début de l'année 1904 ;

Considérant qu'une extension comprenant deux salles de classe et un vestiaire a été réalisée en 1906-1907, également sous la direction de l'architecte Henri Jacobs ;

Considérant que l'école se composait alors d'un bâtiment d'entrée côté rue François Delcoigne, d'une salle des fêtes située à l'arrière — vraisemblablement utilisée à l'origine comme cour de récréation couverte — ainsi que d'une aile centrale se prolongeant vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'architecte Henri Jacobs est reconnu pour ses nombreuses réalisations scolaires à Bruxelles, dans lesquelles il associait le langage formel de l'art nouveau aux

exigences fonctionnelles de l'architecture scolaire de la fin du XIX^e siècle, plusieurs de ses œuvres étant classées ou reconnues pour leur valeur patrimoniale ;

Considérant qu'en 1949, une nouvelle aile a été implantée en limite de parcelle, afin de dégager une cour de récréation extérieure et de permettre l'ajout d'un deuxième étage accueillant de nouvelles salles de classe ;

Considérant que l'ancienne cour de récréation couverte a été transformée en salle des fêtes par l'adjonction d'une scène et d'une mezzanine, et que sa façade côté cour a été remaniée afin de s'accorder à l'architecture de l'école rénovée ;

Considérant que l'espace situé entre le bâtiment d'entrée de la rue François Delcoigne et l'ancienne cour de récréation a été entièrement réaménagé pour accueillir un hall d'entrée et un réfectoire ;

Considérant que la salle des fêtes est aujourd'hui affectée à des activités culturelles et utilisée comme théâtre par diverses associations communales sous l'appellation "Espace Cadol", accessible via la rue François Delcoigne ;

Considérant que la façade côté rue François Delcoigne se caractérise par un parement en briques jaunes, des éléments en pierre bleue et en grès blanc, un soubassement en moellons, ainsi que des éléments de ferronnerie décorative d'inspiration art nouveau ;

Considérant que les menuiseries extérieures sont en bois peint et que certains éléments architecturaux et décoratifs d'origine, relevant du vocabulaire art nouveau, sont encore conservés, notamment au niveau de la salle des fêtes ;

Considérant que la salle des fêtes se compose d'un volume principal sous toiture en bâtière, porté par une structure de fermes métalliques rivetées apparentes, et qu'elle comprend une scène et une mezzanine ;

Cour de l'école Armand Swartenbroeks

Considérant que la cour de récréation de l'école Armand Swartenbroeks est délimitée par les façades de l'école, par la façade de l'espace Cadol ainsi que par le site du CPAS de Koekelberg ;

Considérant que la cour est actuellement composée majoritairement d'une surface minérale revêtue de dalles en béton ;

Considérant qu'un arbre est implanté au centre de la cour et qu'il est entouré d'un banc en bois ;

Considérant que la cour comporte deux préaux, l'un intégré au bâtiment du côté de l'espace Cadol et l'autre indépendant, implanté le long de la clôture du côté de la rue des Tisserands ;

Considérant que du côté de la rue des Tisserands se trouve une cour basse utilisée par la garderie ;

Considérant que cette cour basse est actuellement fermée par des barrières en raison du risque de chute de débris provenant de la balustrade en béton située au niveau supérieur, laquelle est en mauvais état ;

Motivation

Bâtiment Cadol et le parvis

Considérant que le projet ne modifie pas le volume, et que la structure porteuse est intégralement conservée ;

que les interventions projetées portent sur des aménagements intérieurs, tels que des cloisonnements, sans incidence sur la structure et destinés à améliorer le fonctionnement du bâtiment ;

que le projet prévoit la réalisation d'un nouveau gradin au sein de la grande salle ;

que ce nouveau gradin rétractable comporte 164 places, dont 4 emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, et que les aménagements intérieurs, incluant une loge PMR, des sanitaires conformes et des portes de plain-pied, respectent les normes d'accessibilité applicables ;

que des locaux d'arrière-scène sont aménagés au rez-de-chaussée et au premier étage, le long d'un côté de la grande salle, et que des locaux techniques sont créés au deuxième étage ;

Considérant que la façade existante de la rue François Delcoigne présente des valeurs patrimoniales, historiques, artistiques et esthétiques reconnues ;

que, compte tenu de ces valeurs, le projet prévoit le maintien intégral de la façade art nouveau existante, sans modification de ses caractéristiques architecturales ;

Considérant toutefois qu'il apparaît que le châssis de la baie située au rez-de-chaussée du côté gauche a été remplacé par un modèle présentant une épaisseur supérieure à celle des châssis d'origine, comme en témoigne la comparaison avec le châssis de la baie située du côté droit ;

que, compte tenu du caractère patrimonial du bâtiment, il y a lieu de rétablir un châssis conforme aux caractéristiques d'origine, tant en ce qui concerne l'épaisseur des moulures que les matériaux utilisés ;

Considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit la création d'un sas extérieur afin d'assurer l'accès à la cour ; que ce sas permet le maintien de la porte existante ;

Considérant que les baies situées au rez-de-chaussée de la grande salle, tant celles donnant sur la cour que celles donnant sur la petite salle, participent à la qualité architecturale et à la lecture du patrimoine intérieur, mais que des exigences acoustiques justifient la mise en place de dispositifs spécifiques afin de limiter les nuisances sonores, qu'il y a dès lors lieu de concilier ces impératifs par la mise en œuvre de volets acoustiques permettant le maintien de la perception des baies ;

Considérant que l'espace public situé devant la salle Cadol, rue François Delcoigne, est actuellement constitué d'un trottoir et d'une bande de stationnement ;

que le projet prévoit la transformation de cet espace en parvis par l'élargissement du trottoir devant la façade de la salle Cadol ;

que l'aménagement projeté comprend l'installation d'un banc et de six arceaux pour vélos ;

que les documents figurant dans la note explicative ne permettent pas de démontrer que ces arceaux répondent aux exigences usuelles en matière de confort d'usage et de sécurité ;

que le projet prévoit l'élargissement de la fosse de l'arbre existant, la création d'une zone végétalisée complémentaire et la plantation d'un arbre supplémentaire, avec des plantations basses ;

que les matériaux de revêtement du parvis sont des pavés identiques à ceux existants sur site ;

que cinq emplacements de stationnement sont supprimés ;

Considérant que ces aménagements améliorent les conditions d'accès et d'attente devant la salle Cadol, sans entraver la circulation des usagers de l'espace public, tout en assurant la mise en valeur de la façade patrimoniale existante ;

Cour de l'école Armand Swartenbroeks

Considérant que le projet vise à améliorer la perméabilité des sols de la cour de récréation afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de réduire la sollicitation du réseau d'égouttage ;

Considérant que la cour de récréation de l'école Swartenbroeks est actuellement très minéralisée (revêtement de dalles de béton), avec un seul arbre au centre de la cour ;

Considérant que le projet va dégager davantage de surfaces de pleine terre (+/- 100m²) ;

Considérant que le projet prévoit de réutiliser une partie des eaux de pluie des toitures pour alimenter 4 WC (citerne de 15m³) ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un nouvel accès à l'école depuis le site du CPAS et la rue François Delcoigne, impliquant la pose d'une nouvelle grille ainsi que la création d'une rampe au sein de la cour ;

Considérant que cet accès est entièrement situé à l'intérieur de l'îlot, qu'il n'est pas visible depuis l'espace public et qu'il ne porte pas atteinte aux qualités paysagères de l'intérieur d'îlot;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement du préau existant, ainsi que la création de locaux destinés au rangement des jeux et à l'implantation des conteneurs de déchets ; que ces volumes dépassent la profondeur maximale définie à l'article 4 du titre I du RRU, dès lors qu'ils excèdent la profondeur des immeubles voisins situés à gauche et à droite du bâtiment à front de rue ;

que ces constructions sont directement liées à la fonction scolaire du site, qu'elles sont implantées en intérieur d'îlot, de gabarit limité, et qu'elles sont indispensables au bon fonctionnement de la cour de récréation ;

que, dès lors, la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU est justifiée au regard de la fonction du site et de l'intérêt général lié à l'usage scolaire ;

Considérant que le projet vise à établir un lien fonctionnel entre la salle Cadol et la cour de récréation, sans modification de l'affectation principale de celle-ci ;

Considérant que le projet prévoit le développement de l'offre de jeux destinée aux enfants ;

Considérant que le projet prévoit la réparation des éléments dégradés existants, notamment les garde-corps situés en périphérie de la cour basse ;

Considérant que le projet prévoit l'utilisation d'un nombre limité de matériaux pour les revêtements de sol de la cour de récréation ;

que les revêtements projetés privilégient des matériaux perméables ou semi-perméables, comprenant notamment des zones végétalisées, des zones en écorces de bois, en liège ou en béton drainant ;

que la rampe d'accès et le nouvel escalier situés à l'entrée sont réalisés en béton coulé standard, afin de garantir l'accessibilité et la robustesse de ces zones ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation de deux interventions artistiques sous forme de fresques murales ;

que la première fresque est implantée sur la façade pignon de l'espace Cadol, du côté du site du CPAS, façade visible depuis l'espace public, et qu'elle est destinée à constituer un repère visuel le long du parcours menant à la nouvelle entrée de l'école ;

que les couleurs de cette intervention sont inspirées de l'architecture environnante et de la charte graphique du contrat de quartier durable Jacquet ;

qu'une seconde fresque est prévue sur un mur de la cour basse ;

que cette seconde fresque est située dans un espace non visible depuis l'espace public ni depuis les propriétés riveraines, étant orientée vers l'intérieur du site scolaire ;

Considérant que l'accès principal aux espaces extérieurs et à l'espace Cadol pour les personnes à mobilité réduite est assuré par une rampe située dans la cour de récréation de l'école Swartenbroeks, présentant une largeur minimale de 120 cm et une pente inférieure à 5 % ;

qu'une signalétique adaptée, comprenant des dispositifs tactiles, du guidage au sol et des marquages contrastés, est prévue afin de garantir une orientation autonome et sécurisée, conformément aux prescriptions du RRU ;

Conclusion

Considérant que le projet, tel que présenté, améliore le fonctionnement des équipements existants, la qualité des espaces publics et des espaces scolaires, tout en respectant les valeurs patrimoniales du site ;

que ces objectifs sont rencontrés moyennant le respect des conditions énoncées ci-après, l'avis de la commission de concertation est favorable sous conditions.

Avis unanime favorable à condition de

- Remplacer, en façade avant rue François Delcoigne, le châssis de la baie du rez-de-chaussée située à gauche, dont les moulures sont actuellement trop épaisses, par un châssis conforme aux caractéristiques d'origine, tant pour l'épaisseur des moulures que pour les matériaux ;
- Prévoir, au rez-de-chaussée de la grande salle, des volets acoustiques (ouvrants) pour les baies donnant sur la cour ainsi que pour celles donnant sur la petite salle ;
- Nettoyer la façade avant et notamment les éléments en pierre bleue ;
- Pour les emplacements vélos sur le trottoir, choisir des arceaux pour vélos conformes aux normes de sécurité et de confort, conformément aux recommandations du Vadémécum vélo n.7. (Les emplacements vélos doivent être pourvus de dispositifs

d'accrochage de type U inversé de section carrée/rectangulaire et pleine, espacés de 1 mètre. Une barre latérale à 30 cm de hauteur doit être ajoutée aux arceaux situés aux extrémités d'une série, permettant de garantir la détection à la canne pour les personnes malvoyantes).

SIGNATURES

ADMINISTRATION

COMMUNE

Olivia P'TITO

Geoffrey GUÉRITTE

Satki KUZU

URBAN - URBANISME

Nicolas PAUWELS

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

Nico DESWAEF

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Marleen GEVERS

POINT N°3

Demande de permis d'urbanisme N° 9161/PU-45.25 introduite par Madame Margret MÜLLER en vue de régulariser le projet de transformation, tel que réalisé, de l'immeuble sis rue Van Hoegaerde 40, reprise en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et zone d'habitation du PRAS.

PRESENCES

Demandeur : Madame COERS Delphine ;
Architecte(s) : Madame BOEREBOOM Delphine pour le bureau d'architecture GLORIEUX ;
Réaction(s) : / ;

CC

Motifs 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).
- Application de l'article 207 §3 du CoBAT (bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier).

AVIS

Avis n°2026.03

Vu la demande de permis d'urbanisme N°9161/PU-45.25 introduite par Madame Margret MÜLLER, en vue de régulariser le projet de transformation, tel que réalisé, de l'immeuble sis rue Van Hoegaerde 40 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 :

- le changement de couleur des garde-corps en façades avant et latérale,
- la pose d'une isolation sur la partie supérieure (pignon existant au niveau des combles) de la façade latérale,
- la modification des baies de fenêtre du 3^e étage, en façade latérale,
- la création d'une mezzanine fermée au-dessus de la salle à manger du 1^{er} étage,

- le réaménagement intérieur du 1^{er} étage au niveau de la cuisine et de la salle à manger, l'augmentation de la superficie du salon et de la salle de bains et la réduction de la superficie de la chambre 2,
- le réaménagement intérieur du 3^e étage par la suppression de la zone bureau afin d'y créer un grand hall d'entrée et un wc, la réduction de la superficie de la chambre 1, l'augmentation de la superficie de la salle de bain et la modification de la forme de la chambre 2,
- la suppression d'une fenêtre de toiture dans le séjour du 3^e étage, d'une fenêtre dans la cuisine et d'une fenêtre de toiture dans la chambre 2 ;

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics),
- application de l'article 207 §3 du CoBAT (bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier) ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (Urban ID : 35721) ; que celui-ci présente les intérêts suivants : artistique, esthétique et historique ;

Considérant que le projet consiste en premier lieu à régulariser les modifications faites en façades avant et latérale ;

Considérant que ces modifications concernent la couleur des garde-corps (RAL 6000), la pose d'un isolant sur la partie supérieure de la façade latérale et la modification et suppression de fenêtres en façade latérale ;

Considérant que ces modifications ne portent pas atteinte à l'esthétique et l'architecture de cette immeuble ;

Considérant que le projet vise, en second lieu, à régulariser les modifications réalisées dans l'appartement du 1^{er} étage ainsi que la construction d'une mezzanine à usage de rangement au niveau de la salle à manger ;

Considérant que ces modifications respectent les dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

Considérant, toutefois, que l'implantation de cette mezzanine dans la salle à manger du 1^{er} étage, située au-dessus de la porte d'entrée de l'appartement, réduit fortement la hauteur sous plafond et génère une impression d'écrasement de l'espace ;

Considérant, en outre, que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine ; que la mezzanine dissimule une partie des moulures du plafond ; qu'il y a, dès lors, lieu de prévoir le démontage de cette mezzanine et, le cas échéant, la restauration des moulures existantes ;

Considérant que le projet consiste finalement à régulariser les modifications effectuées dans l'appartement-duplex du 3^e étage ;

Considérant que ces modifications respectent également le titre II du RRU, améliorent l'habitabilité de celui-ci et correspondent à un bon aménagement des lieux.

Avis favorable à condition :

- démonter la mezzanine dans la pièce avant du 1^{er} étage et, le cas échéant, restaurer des moulures existantes ;

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

ADMINISTRATION

COMMUNE

Olivia P'TITO

Geoffrey GUÉRITTE

Satkı KUZU

URBAN - URBANISME

Nicolas PAUWELS

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

Nico DESWAEF

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Marleen GEVERS

PUNT N°4

Aanvraag van stedenbouwkundige vergunning nr. 9162/PU-46.25, ingediend door de heer Henk VLEERACKER en mevrouw Sandrien BILTEREST, met het oog op de uitbreiding van de kelder en het terras op het gelijkvloers, alsook de renovatie van de achtergevel van een duplex met twee slaapkamers, gelegen in het gebouw aan de Belgische Onafhankelijkheidslaan 83, dat is opgenomen in woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische of verfraaiingswaarde (GCHEV) volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP).

AANWEZINGHEDEN

Aanvrager(s): Henk VLEERACKER en Sandrien BILTEREST;
Architect(en) : Filip MOMIKJ;
Reactie(s) : /;

SRO / OC

Openbaar onderzoek : 05/01/2026 tot 19/01/2026 ;

Motieven van de overleg commissie :

- Afwijkingen op artikelen 4 (diepte) en 6 (dakvorm) van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);

ADVIES

Advies n°2026.04

Gelet op de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning nr. 9162/PU-46.25, ingediend door de heer Henk VLEERACKER, met het oog op de uitbreiding van de kelder en het terras op het gelijkvloers, alsook de renovatie van de achtergevel van een duplex met twee slaapkamers, gelegen in het gebouw aan de Belgische Onafhankelijkheidslaan 83 te 1081 Koekelberg;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de uitbreiding van een duplex, gelegen op het gelijkvloers en in de achterliggende kelderverdieping van het gebouw, en meer bepaald:

- het afbreken van een deel van de achtergevel, het bestaande terras en de keermuren in de tuin aan de rechterzijde,
- het aanbrengen van nieuwe gevelopeningen in de achtergevel,
- het oprichten van een uitbreiding aan de rechterzijde in de achterliggende kelderverdieping (met behoud van de koer aan de linkerzijde) teneinde een slaapkamer en een bureau in te richten,
- het verplaatsen van de trap naar de kelder in de eetkamer,

- het uitbreiden van het terras met een luifel over de volledige diepte van het volume van de uitbreiding,
- het verplaatsen van de trap vanaf het terras op het gelijkvloers naar de tuin,
- het isoleren van de achtergevel op beide niveaus,
- het herinrichten van de duplex;

Gelet op het advies van de brandweerdienst d.d. 28/01/2026, dat vier opmerkingen omvat;

Overwegende dat de aanvraag ter behandeling wordt voorgelegd aan de Overlegcommissie naar aanleiding van het openbaar onderzoek wegens:

- afwijking van artikel 4 van titel I van de GSV (bouwdiepte),
- afwijking van artikel 6 van titel I van de GSV (dak van een aanpalende/gesloten bebouwing);

Gelet op het proces-verbaal van afsluiting van het openbaar onderzoek van 21/01/2026 en overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren of opmerkingen werden ingediend;

Overwegende dat het project voorziet in de uitbreiding van de duplexwoning door de oprichting van een uitbreiding aan de achterzijde op kelderniveau, met de aanleg van een terras voor het gelijkvloers;

Overwegende dat deze uitbreiding afwijkingen aanvraagt op de artikelen 4 en 6 van titel I van de GSV, waarbij de rechter aanpalende bebouwing (nr. 85) met 4,70 m wordt overschreden;

Overwegende dat de uitbreiding zich links uitlijnt op de diepte van de bestaande bijbouw; dat het volume wordt ingeplant onder een reeds bestaand terras; dat de gevraagde afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de kleine koer aan de linkerzijde behouden blijft, vóór het talud van de tuin, teneinde de toegang vanaf de achterliggende kelderverdieping te verzekeren;

Overwegende dat het nieuwe terras op het gelijkvloers zich uitstrekt over de volledige dakoppervlakte van de uitbreiding en zal worden overdekt door een luifel;

Overwegende dat de trap naar de tuin wordt verplaatst naar het midden van de perceelbreedte, op een afstand van 2,50 m van de rechter aanpalende perceelsas;

Overwegende dat de inrichting van het gelijkvloers ongewijzigd blijft, behoudens de verplaatsing van de wenteltrap naar de kelderverdieping in de eetkamer;

Overwegende dat de uitbreiding de kelderverdieping vergroot met een oppervlakte van 14 m²; dat deze uitbreiding hoofdzakelijk dient ter vergroting van het bureau, waarvan de oppervlakte 14,1 m² zal bedragen;

Overwegende dat de slaapkamer in de achterliggende kelderverdieping een ruime slaapkamer blijft met een oppervlakte van 15,7 m², voorzien van een dressing;

Overwegende dat het project de woonkwaliteit van de woning verbetert; dat de afwijkingen derhalve gerechtvaardigd zijn;

Overwegende dat het project voorziet in de isolatie van de achtergevel; dat het ontwerp beperkt blijft tot de hoogte van het gelijkvloerse niveau;

Overwegende dat de voorgevel ongewijzigd blijft;

Overwegende dat de aanvraag het behoud inhoudt van een duplexwoning met twee slaapkamers en een bureau,

Gunstig advies

De afwijkingen op de artikelen 4 en 6 van titel I van de GSV (RRU) worden toegestaan om de hierboven uiteengezette redenen, overeenkomstig artikel 126 §7 van het BWRO.

HANDTEKENINGEN

GEMEENTEBESTUUR

Olivia P'TITO

Geoffrey GUÉRITTE

Sarki KUZU

URBAN - STEDENBOUW

Nicolas PAUWELS

URBAN – CULTUREEL ERFGOED

Nico DESWAEF

MILIEU BRUSSEL

Marleen GEVERS

POINT N°5

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) : Monsieur Ahmed Chedly ISMAIL pour PREMIER ART SRL

Réaction(s) : / ;

MPP

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 de la commission de concertation du 12/12/2025**

Vu la 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 sis avenue Emile Bossaert 27 à 1081 Koekelberg ;

Considérant que la demande vise à transformer et changer la destination d'un équipement culturel en centre médical :

- changer la destination du centre d'aquariologie en centre médical,
- remplacer et rehausser la toiture du bâtiment situé en fond de parcelle du côté droit, sans rehausse de mitoyens,
- ouvrir 5 nouvelles baies dans le bâtiment de droite en intérieur d'îlot ;
- créer 4 patios et un jardin pour le personnel,

- modifier la vitrine au rez-de-chaussée et remplacer la porte de garage,
- placer une enseigne,
- isoler les façades et toitures des extensions arrières,
- verduriser une partie de la cour ;

Vu la demande d'avis du service d'incendie daté du 11/12/2025 ;

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

Considérant que la demande est également soumise à la commission de concertation en application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 11/12/2025 et considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que la demande vise à implanter un centre médical de proximité au rez-de-chaussée et dans les extensions en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet concerne le rez-de-chaussée d'un immeuble comprenant 6 logements aux étages ainsi que les bâtiments existants construits en intérieur d'îlot sur la parcelle du n°27 (cadastrée 83K9) et la parcelle du n°29 (cadastrée 83V9) ;

Considérant que ce changement de destination concerne une superficie totale de 954,4 m² ; que la zone d'habitation du PRAS dans laquelle se situe le projet, autorise une superficie maximale de 1000 m² pour les équipements de santé ;

Considérant que l'implantation du centre médical est prévue sur 2 « niveaux » : le rez haut, directement accessible depuis la rue et dont la superficie est de 217,8 m² et le « rez de jardin », en arrière du bâtiment dont la superficie est de 607,5 m² avec une entrée indépendante ;

Considérant que le centre médical est réparti sur deux niveaux :

- un rez-de-chaussée directement accessible depuis la rue (217,8 m²),
- un rez-de-jardin en intérieur d'îlot (607,5 m²) accessible également depuis la rue via une entrée cochère ;

Considérant que les logements disposent d'une entrée indépendante ;

Considérant que la nouvelle destination est compatible avec le quartier et que l'activité génère une fréquentation comparable à celle de l'ancien équipement culturel ;

Considérant que la toiture inclinée du bâtiment arrière droit est remplacée par une toiture plate ;

Considérant que cette transformation implique :

- une démolition de l'ancienne structure,
- une rehausse du mur de dédoublement de 1,02 m,
- une profondeur bâtie de 28,99 m le long de la parcelle droite,
- une profondeur de 9,34 m le long de la parcelle arrière,

que ces modifications de volume dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;

Considérant que la surface totale reconstruite au rez-de-jardin dépasse toujours les $\frac{3}{4}$ de la parcelle, dérogeant à l'article 4 du titre I du RRU ;

Considérant que le projet implique, sur cette partie, une reconstruction en intérieur l'îlot ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont significatives, tant en termes de profondeur que d'occupation de parcelle ;

Considérant que le remplacement de la toiture inclinée par une toiture plate est justifié par le demandeur afin de permettre une hauteur sous plafond de 2,60 m dans les locaux, complétée par un plafond technique de 30 cm (soit une hauteur totale sous toiture de 2,90 m) ;

Considérant toutefois que le volume projeté en intérieur d'îlot engendre un impact significatif en termes de perception volumétrique ainsi que de réduction des qualités paysagères des parcelles voisines ;

Considérant que, afin de rendre ces dérogations admissibles, il convient de réduire le volume du bâtiment arrière droit de manière à ménager une distance minimale de 13 mètres entre la façade arrière du bâtiment à front de rue situé sur la parcelle voisine (n°29) et la façade du bâtiment projeté ;

Considérant que cet espace créé entre les deux parcelles devra être aménagé en surface perméable et agrémenté d'un maximum de plantations en pleine terre, comprenant au minimum un arbre à haute tige de force minimale 10/12, dont la hauteur totale devra atteindre approximativement 2,5 à 3 m à la plantation ;

Considérant qu'outre le démolition et reconstruction de bâtiment arrière droit, le projet prévoit également la création de 5 cours perméables (1 jardin pour le personnel et 4 petits patios); qu'il convient de les aménager également en pleine terre et de les agrémenter de plantations ;

Considérant que le projet dispose d'une très grande superficie de toitures plates sans aménagement prévu ; qu'en séance de de commission de concertation, l'architecte a renseigné qu'une étude pour l'installation de panneaux photovoltaïques était en cours ;

Considérant que, afin d'améliorer les qualités environnementales et paysagères de l'intérieur d'îlot, il y a lieu de prévoir des toitures vertes semi-intensives d'une épaisseur minimale de substrat de 15 cm sur l'ensemble des toitures plates, à l'exception des surfaces amenées à être occupées par les panneaux photovoltaïques ;

Considérant que l'installation de panneaux photovoltaïques devra être strictement limitée aux volumes en fond de parcelle et implantée à une distance minimale de 30 m par rapport à la façade arrière du bâtiment principal à front de rue, afin de limiter l'impact visuel et volumétrique ;

Considérant qu'il y a lieu de délimiter clairement sur les plans les zones de toitures vertes et les zones réservées aux panneaux photovoltaïques ;

Considérant que le projet prévoit également de rénover les façades en intérieur d'îlot avec un crépi blanc sur isolant ;

Considérant que de nouvelles baies seront créées dans le bâtiment arrière droit ; que les fenêtres hautes du bâtiment de gauche seront agrandies afin d'apporter davantage d'éclairage naturel aux différents cabinets médicaux ;

Considérant que la demande prévoit de transformer la vitrine existante à front de rue, en élargissant la porte d'entrée à 1,55m et en remplaçant la porte d'accès à la cour par une porte de garage sectionnelle ;

Considérant que les nouveaux châssis et la porte de garage sont proposés en PVC blanc ;

Considérant que les nouvelles divisions de la vitrine et de la porte d'entrée à gauche reprennent des proportions s'intégrant à l'ensemble de la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que, bien que le bien soit situé en zone ZICHEE, les modifications proposées ne portent pas atteinte aux qualités architecturales du bâtiment et s'intègrent harmonieusement dans le bâti existant ;

Considérant, en revanche, que l'accès proposé au centre médical via la porte de garage ne répond pas à la destination des lieux ; que cet accès débouche sur une rampe inadaptée aux piétons et aux personnes à mobilité réduite ; que cette solution n'est pas acceptable sur le plan fonctionnel et architectural ;

Considérant que seuls les cyclistes pourront emprunter cet accès pour atteindre les emplacements vélos prévus dans la cour ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'assurer un accès principal via le bâtiment à front de rue et de prévoir un ascenseur ou une plateforme élévatrice garantissant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le projet prévoit 2 enseignes rétro éclairées et en aluminium blanc et rouge : l'une au-dessus de la vitrine et l'autre au-dessus de la porte de garage marquant l'entrée principale ;

Considérant qu'au vu de l'accès depuis le bâtiment principale, seul l'enseigne au-dessus de la vitrine peut être maintenu ;

Considérant que, l'accès principal au centre médical devant être organisé au niveau de la vitrine, seule l'enseigne implantée au-dessus de celle-ci peut être maintenue ;

Considérant que celle-ci devra strictement se limiter à la largeur et à la hauteur du bandeau en pierre bleue dans le prolongement de la vitrine ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de places de stationnement ; que des emplacements sont disponibles dans la zone de stationnement située sur la berme centrale de l'avenue Emile Bossaert ;

Considérant que 13 racks à vélos seront prévus dans la zone couverte en bas de la rampe, dans la cour couverte pour favoriser la mobilité douce ;

Considérant que ce type de centre médical s'adresse plus particulièrement à une clientèle de proximité ;

Considérant que les consultations sont prévues en semaine, du lundi au samedi de 8h et 20h uniquement sur rendez-vous ; que le dimanche est le jour de fermeture ;

Considérant que la nouvelle destination en centre médical est compatible avec le caractère résidentiel du quartier et que la fréquentation générée par l'activité s'inscrit dans une dynamique comparable à celle de l'ancien équipement culturel.

Avis unanime favorable à condition

- de prévoir l'accès principal au centre médical depuis le bâtiment à front de rue et d'y intégrer un ascenseur ou une plateforme élévatrice pour les PMR,
- de réduire le volume du bâtiment arrière droit afin de respecter une distance minimale de 13 m entre la façade arrière du bâtiment à front de rue sur la parcelle voisine (n°29) et la façade du bâtiment projeté,
- de perméabiliser l'espace créé et d'y prévoir un maximum de plantations en pleine terre ainsi qu'au minimum un arbre à haute tige de force 10/12 (hauteur approximative à la plantation : 2,5 à 3 m),
- de prévoir des toitures vertes semi-intensives d'une épaisseur minimale de substrat de 15 cm sur l'ensemble des toitures plates, à l'exception des surfaces amenées à être occupées par les panneaux photovoltaïques,
- de limiter l'installation des panneaux photovoltaïques aux volumes en fond de parcelle et implantée à une distance minimale de 30 m par rapport à la façade arrière du bâtiment principal à front de rue,
- de délimiter clairement sur les plans les zones de toitures vertes et les zones réservées aux panneaux photovoltaïques,
- de strictement limiter la largeur et la hauteur de l'enseigne au bandeau en pierre bleue dans le prolongement de la vitrine.

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.

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

ADMINISTRATION

COMMUNE

Olivia P'TITO

Geoffrey GUÉRITTE

Satki KUZU

URBAN - URBANISME

Nicolas PAUWELS

URBAN – PATRIMOINE CULTUREL

Nico DESWAEF

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Marleen GEVERS