

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE FOREST
rue du Curé 2
1190 BRUXELLES

Commission de concertation

séance du 27/05/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28702

Av. Kersbeek 1-9, 15 et rue Jean-Baptiste Vanpé, 65

Modifier la destination d'équipement d'intérêt collectif en 4 logements et 1 logement d'appoint, modifier les châssis côté rue, démolir le volume central et réaliser une lucarne.

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
Administration régionale en charge des monuments et sites
Administration régionale en charge de l'urbanisme
Bruxelles Environnement
~~Bruxelles Mobilité~~
Administration en charge de la planification territoriale

Abstention

Etaient absents excusés

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 28/04/2025 au 12/05/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 5 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

~~Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;~~

Contexte

Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation et du côté de l'avenue Kersbeek, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que la situation de droit du bien au regard des archives communales est un équipement d'intérêt collectif (école) ;

Considérant qu'un permis pour la construction d'un immeuble a été délivré en 1909 ; qu'un permis pour la surélévation du bâtiment central a été délivré en 1929 ; qu'un permis pour étendre et transformer le réfectoire et la salle de gymnastique a été délivré en 1962 ;

Considérant qu'en séance précédente la demande a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation ;

Vu la motivation de l'avis CC précédent, à savoir :

« Considérant que l'escalier d'accès à la cour de l'école est proposé à côté d'un escalier existant permettant l'accès aux locaux attenants ;

Considérant que le demandeur déclare que l'escalier est prévu en tant que mesure PMR pour l'accès aux locaux paroissiales du bâtiment arrière ; que cependant, cet ouvrage n'est pas proposé dans le respect de l'Art. 12, Titre IV du RRU ;

Considérant que la demande prévoit que la toiture du bâtiment arrière soit aménagée partiellement en terrasse ; qu'il est proposé que le restant de la surface soit végétalisé ; que cela participe à l'amélioration des qualités en intérieur d'ilot ;

Considérant cependant, que des vues plongeantes vers la parcelle contigüe (Av. Kersbeek, n° 11) et vers la cour de l'école pourraient se produire depuis la terrasse et l'escalier d'accès prévu ;

Considérant de ce qui en découle que la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU pour la terrasse telle que proposée, n'est pas accordée ;

Considérant que la démolition partielle du volume central participe à la diminution du cadre bâti en intérieur d'ilot ; que cette mesure s'inscrit dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant cependant, que la construction d'une nouvelle annexe en lieu et place du volume démoli, consolide une densité du bâti à l'intérieur de l'ilot ; que cette mesure diminue l'ensoleillement entre bâtiments, vu la faible distance (moins de 3,70 m) entre façades des bâtiments avant et arrière d'autant plus au regard de la demande de reconversion de l'immeuble pour une fonction de logement ; qu'en outre les fonctions prévues dans cette annexe n'apparaissent pas essentielles au projet compte tenu des utilisations projetées de celle-ci ;

Considérant par ailleurs, le risque des vues intrusives depuis l'escalier d'accès à la toiture du bâtiment arrière, notamment sur la propriété attenante au n° 11 de l'avenue Kersbeek ; que cette proposition n'est donc pas acceptée ;

Considérant dès lors que les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU, pour cette annexe ne sont pas accordées ; que la dérogation à l'Art. 13, Titre I du RRU ne peut non plus être accordée pour le projet tel que présenté ;

Considérant que la lucarne à rue proposée s'insère convenablement dans la volumétrie de la toiture et correspond de manière harmonieuse à la composition de la façade avant ; que sa construction permet d'aménager des pièces habitables sous combles ; que cette mesure pourrait être acceptée ;

Considérant par rapport à cette lucarne, qu'une incohérence s'est glissée dans le dressage des plans en ce que la largeur de certaines parties pleines diffère en plan et en élévation ;

Considérant que les châssis en façade à rue sont qualitatifs compte tenu des modèles et matériaux employés (bois) ; que le demandeur déclare en séance que l'ensemble de châssis de fenêtre sont cependant en mauvais état ; que son remplacement pourrait être accepté pour autant que les nouveaux châssis s'intègrent dans la composition architecturale de la façade à rue ;

Considérant que le studio au bel-étage est mono-orienté et n'atteint pas la surface minimale de 22 m² prescrite à l'Art. 3, Titre II du RRU ; que dans la note explicative ce studio est décrit en tant que logement d'appoint lié aux activités paroissiales ; qu'un logement attenant à l'équipement d'intérêt collectif pourrait être accepté sous réserve du respect des normes d'habitabilité prescrites au Titre II du RRU notamment en ce qui concerne les surfaces minimales des locaux habitables ;

Considérant que la plupart des pièces de vie des logements proposés (ensemble de séjours et des chambres arrière des logements aux étages, et la chambre à rue sous combles) dérogent à l'Art. 3, Titre II du RRU ; que cependant, dans le cas des séjours il apparaît qu'ils ne sont pas dissociés physiquement des salles à manger avec cuisine attenantes ; que dans tous les cas, la surface qui résulte des 2 pièces dépasse les 30m² de superficie ; que dès lors cette configuration pourrait être acceptée pour la plupart des logements ;

Considérant que les chambres arrière aux étages étaient déjà utilisées ainsi en situation de droit ; qu'il apparaît que les chambres sont confortables et permettent une disposition aisée du mobilier ; que cette configuration peut être maintenue ;

Considérant que les combles sont proposés en 5^{ème} logement ; que la surface utile qui résulte de l'ajout d'une lucarne, permet l'aménagement d'un logement 2 chambres convenable ; que cependant, la chambre parentale arrière présente une différence de surface de 1,00 m² par rapport à la surface minimale prescrite ; que cette différence est trop importante s'agissant d'un nouveau logement ; qu'un aménagement différent pourrait permettre de respecter l'Art. 3, Titre II du RRU ; que la dérogation pour cette chambre n'est donc pas acceptable ;

Considérant qu'à exception de la chambre arrière en demi-sous-sol, l'ensemble de chambres à coucher du projet, ne bénéficie pas d'un éclairage naturel suffisant ; que dans le cas des pièces existantes et attenantes à la façade à rue, cette situation pourrait se justifier, vu la contrainte d'ordre architectural et patrimoniale; que cependant les chambres ouvrant sur la façade arrière et les chambres sous combles pourraient être revues davantage les normes d'habitabilité du RRU; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU pour les chambres n'est pas accordée ;

Considérant, au regard du duplex demi-sous-sol/bel-étage, que la chambre parentale est proposée en demi-sous-sol, côté rue ; que du fait de son emplacement, la chambre peut être l'objet de vues plongeantes des passants ; que cette situation est contraire au besoin d'intimité et de ventilation naturelle propre aux chambres à coucher et que, de ce qui en découle, elle ne peut correspondre au bon aménagement des lieux ; qu'elle n'est donc, pas acceptée ;

Considérant le risque de vis-à-vis gênants entre les pièces arrière des logements au demi-sous-sol, bel-étage et 1^{er} étage et les locaux affectés aux activités paroissiales prévus dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande ne se conforme pas assez aux Articles 16 et 18, Titre II du RRU en ce qu'un local poubelles et un local de rangement pour articles de nettoyage n'y son pas prévus ; que la demande vise à se conformer à l'Art. 17, Titre II du RRU en ce qu'un local vélo est proposé ; que cependant ce local ne semble pas avoir une capacité de rangement équivalente au nombre de chambres à coucher dans l'immeuble ; qu'un espace de rangement à poussettes n'y est pas prévu ;

Considérant dès lors que la demande n'améliore pas suffisamment la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU en termes de locaux communs et de rangement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, encourage à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que la demande n'avance pas des mesures concrètes visant à optimiser la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; que cela s'avère regrettable alors qu'un nombre important de logements y est proposé et que la réutilisation partielle des eaux de pluie à des fins domestiques pourrait être envisagée ;

Considérant que la commission de concertation n'exclut pas la possibilité de reconversion des bâtiments sur la parcelle sise au n° 9 de l'avenue Kersbeek ; qu'il convient cependant de conformer davantage le projet aux prescriptions présentes dans cette instruction ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU). »

Considérant que dans le respect de l'Art. 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit une version modifiée de la demande, visant à répondre aux observations émises par la commission de concertation ;

Objet de la demande modifiée

Considérant que la demande modifiée vise les actes et travaux suivants :

- la modification partielle d'équipement d'intérêt collectif en 4 logements distincts,
- la création d'un logement d'appoint lié à l'équipement,
- le remplacement des châssis en façade à rue,
- la rehausse de la toiture arrière du bâtiment à rue,
- la démolition partielle du volume entre bâtiments avant et arrière,
- l'élargissement du palier d'escalier donnant sur la cour de l'école ;

Instruction de la demande modifiée

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

- Modification de l'intérieur d'ilot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6), pour la rehausse de la toiture arrière du bâtiment à rue, la démolition partielle du volume entre bâtiments et l'élargissement du palier d'escalier donnant sur la cour de l'école,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 4, pour la rehausse de la toiture arrière du bâtiment à rue, la démolition partielle du volume entre bâtiments et l'élargissement du palier d'escalier donnant sur la cour de l'école,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 6, pour la rehausse de la toiture arrière du bâtiment à rue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle comporte des travaux visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions relatives aux zones en surimpression, 21), pour la lucarne et le changement des châssis de fenêtre en façade à rue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU, Titre I énoncées ci-avant, ainsi que pour les dérogations suivantes :

- RRU, Titre II, Art. 3, pour les chambres principales des logements au R+1 et R+2, et les séjours aux R+1, R+2 et R+3,
- RRU, Titre II, Art. 10, pour les chambres secondaires du R+1, R+2 et R+3, ainsi que la chambre principale du R+3,
- RRU, Titre II, Art. 16 ; pour l'absence d'un local poubelles dans le bâtiment,
- Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) en matière de gestion des eaux pluviales, pour l'absence de mesures suite à la modification des surfaces de récolte dans la parcelle ;

Considérant que les 5 réclamations et/ou observations introduites pendant l'enquête publique réfèrent prioritairement à l'aménagement d'une terrasse sur le bâtiment arrière de la parcelle ; que cependant, cette terrasse a été supprimée de la demande modifiée ; que le demandeur déclare en séance que les plans modifiés ont été mis en disposition en ligne lors de l'enquête publique ;

Considérant par ailleurs qu'une dernière réclamation réfère au type d'isolation à appliquer sur le mur au droit de la mitoyenneté commune avec le n° 17 de l'avenue Kersbeek ;

Motivation

Considérant que la rehausse de la toiture arrière vise à mieux isoler le logement sous combles ; que la rehausse est minime et n'as pas de réel impact sur les qualités esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot ; qu'au regard de la faible différence par rapport à la situation existante ; cette mesure n'engendre pas de nuisances réelles sur les parcelles et constructions attenantes ; que de ce qui en découle, les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU, peuvent être accordées pour cette rehausse ;

Considérant que la démolition partielle du volume engendre un dégagement plus important entre bâtiments ; que cela permet de végétaliser la cour au R-1 et de retrouver une cour d'agrément pour le logement d'appoint associé à l'équipement ; que cette mesure s'inscrit positivement dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ; que par ailleurs l'aménagement qui en résulte n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU peut être acceptée ;

Considérant que la lucarne à rue maintient la configuration du projet d'origine ; qu'en séance précédente, la commission de concertation avait donné un avis favorable par rapport à cette lucarne ; qu'elle est dès lors acceptée ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis à rue par des modèles en bois dans le respect des châssis d'origine ; que le remplacement des châssis existants permet d'améliorer le confort thermique des logements attenants ; que ce remplacement n'est pas de nature à diminuer la qualité esthétique de la façade ; qu'elle s'inscrit dans les objectifs de la ZICHEE ; Considérant que la demande propose pour le bâtiment à rue, l'isolation par l'extérieur de sa façade arrière et du mur au droit de la mitoyenneté commune avec le n° 17 ; qu'une finition en enduit avec la même teinte est proposée pour les 2 surfaces ; que cette mesure s'avère positive pour la lecture du volume de la construction depuis l'intérieur d'îlot ; que cette mesure peut dès lors être acceptée ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 3, Titre II du RRU pour la superficie des chambres principales des logements au R+1 et R+2 peut être accordée, compte tenu de la faible différence entre les surfaces minimales prescrites et les surfaces proposées (30 cm²) ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 3, Titre II du RRU pour la surface des séjours aux R+1, R+2 et R+3 peut être accordée, compte tenu que dans les 3 cas, les séjours se trouvent dans la continuité spatiale de la cuisine/salle à manger et que l'addition des deux espaces fait plus de 30 m² à chaque niveau ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU peut être accordée dans le cas des chambres secondaires au R+1 et R+2, compte tenu de la faible différence entre la surface d'éclairage existante et la surface prescrite ; que la façade à rue présente des qualités esthétiques et patrimoniales ; que la modification des baies des chambres secondaires pourrait diminuer les qualités de cette façade ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU, peut aussi être accordée pour les chambres à rue sous combles ; que la différence entre les surfaces proposées et prescrites est minime ; que de plus le gabarit et positionnement des baies s'inscrit de manière harmonieuse dans la composition de la façade et permet ainsi de la valoriser du point de vue architectural ;

Considérant que le projet modifié n'inclus pas de local poubelles ; que cependant, la demande prévoit des caves pour chaque logement ; que du fait qu'il s'agit d'une petite copropriété il est peu probable qu'une conciergerie puisse être installée dans le bâtiment ; que les déchets devront dès lors être gérés par chaque propriétaire ; que dans ce contexte l'absence d'un local poubelles se justifie ; que la dérogation à l'Art. 16, Titre II du RRU peut être accordée ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que le projet comporte la création d'une surface perméable, de pleine terre et plantée de 13m² ; que la demande prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie de faible épaisseur d'une capacité de 1500l ; que l'eau stockée sera utilisée à des fins domestiques (WC) ; que cependant, l'installation de la citerne est proposée dans le nouveau jardin ; qu'afin de préserver

la surface perméabilisée du jardin, il convient – par exemple - d’envisager un système stockant sur la toiture de la chambre au -1 ;

Vu l’avis favorable du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Envisager -par exemple- un système stockant sur la toiture de la chambre parentale au -1, en lieu et place de la citerne à installer dans le petit jardin ;
- Le logement d’appoint est considéré comme faisant partie de l’équipement d’intérêt collectif ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l’avis du SIAMU.

Les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU sont accordées.

Là dérogation à l’Art. 3, Titre II du RRU est accordée.

Là dérogation à l’Art. 10, Titre II du RRU est accordée.

Là dérogation à l’Art. 16, Titre II du RRU est accordée.

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

Signature des membres

La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu’il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l’architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées a être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l’enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.