

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

# Commission de concertation

## séance du 19/11/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28702

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

**Modifier la destination d'équipement d'intérêt collectif en 5 logements, modifier les châssis côté rue, démolir et reconstruire partiellement le volume central, réaliser une lucarne, aménager une terrasse et un escalier extérieur (passerelle).**

---

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 22/10/2024 au 05/11/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 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 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 que la situation de droit du bien au regard des archives communales est un équipement d'intérêt collectif (école) ;

## **Objet de la demande**

Considérant que la demande vise des actes et travaux sur la parcelle correspondante au n° 9 de l'avenue Kersbeek, à savoir :

- Modifier la destination d'une partie de l'équipement d'intérêt collectif en 5 logements,
- Remplacer des châssis en façade à rue,
- Démolir partiellement (niveau caves maintenu) le volume central en partie arrière,
- Construire une nouvelle annexe sur le niveau caves maintenu, comportant des sanitaires et un escalier d'accès entre bâtiments,
- Construire une lucarne sur le versant à rue de la toiture principale,
- Aménager une terrasse arrière et une volée d'escalier extérieur reliant les 2 bâtiments,
- Construire un escalier d'accès à la cour de l'école depuis le bel-étage du bâtiment arrière ;

Considérant que les logements proposés dans le bâtiment sont disposés de la manière suivante :

- Un duplex 2 chambres réparti entre le demi-sous-sol et le bel-étage,
- Un studio au bel étage,
- Trois logements 2 chambres à raison d'un logement par niveau, du 1<sup>er</sup> étage aux combles ;

Considérant que le bâtiment arrière comporte, au niveau du bel-étage des locaux dédiés aux activités paroissiales et une salle polyvalente à l'étage ;

## **Instruction de la demande**

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

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6), pour l'escalier d'accès à la cour de l'école, la terrasse sur le volume arrière, la démolition du volume central et la construction d'une nouvelle annexe,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 4, pour l'escalier d'accès à la cour de l'école, la terrasse sur le volume arrière, la démolition du volume central et la reconstruction d'une nouvelle annexe,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 6, pour l'annexe entre bâtiments proposée,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 13, pour la surface perméable insuffisante dans la parcelle ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle vise 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 au RRU, Titre II suivantes :

- Art. 3, pour la surface du studio au bel-étage (non sollicitée), pour l'ensemble de séjours et des chambres arrière des logements aux étages, ainsi que pour la chambre à rue sous combles
- Art. 10, pour l'ensemble de chambres à coucher dans l'immeuble, à exception de la chambre arrière en demi-sous-sol ;

Considérant que lors de l'enquête publique 1 réclamation et/ou observation a été introduite, portant sur le risque de vues plongeantes sur les parcelles voisines, depuis la terrasse proposée sur la toiture du bâtiment arrière ;

## **Motivation**

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 paroissiaux du bâtiment arrière ; que cependant celui-ci ne répond pas aux normes du 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'îlot ;

Considérant cependant, que des vues plongeantes vers la parcelle contiguë (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'îlot ; 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'îlot ; 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 de 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 les plans en ce que la largeur de certaines parties pleines diffèrent 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 leur 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 m<sup>2</sup> prescrite à 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 30m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 des chambres à coucher du projet, ne bénéficient 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 afin de respecter 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 principe de 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<sup>er</sup> 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 sont 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 suffisante compte tenu du nombre de logement proposé ; 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 rangements ;

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 de 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).

**AVIS DEFAVORABLE (unanime)**

**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 à 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.*