

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

# Commission de concertation

## séance du 16/04/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28170

Avenue Kersbeek, 94

**Modifier le volume de l'immeuble et le nombre de logements de 1 à 3, et mettre en conformité les volumes arrière.**

---

#### 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 Mobilité~~  
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

#### Abstention

#### Etaient absents excusés

Bruxelles Environnement

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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 19/03/2024 au 02/04/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 13 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 à prédominance résidentielle et partiellement, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant qu'un permis de bâtir (5908) pour construire une maison a été délivré en 1912 ; que des transformations ont été effectuées suite aux permis délivrés en 1914 (6458), en 1927 (9502), en 1963 (18314) et en 1965 (18708) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation en sa séance du 30/05/2023 ; qu'à cette occasion la commission de concertation a émis un avis défavorable ;

Considérant qu'en application de l'Art. 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit une version modifiée de la demande, visant à soulever les observations de la commission de concertation ;

## Objet de la demande modifiée

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la démolition du dernier niveau de l'immeuble,
- la construction en lieu et place de 2 niveaux supplémentaires, dont le 2<sup>ème</sup> sur 3 travées et le 3<sup>ème</sup> étage en recul par rapport à la façade à rue,
- des modifications intérieures d'ordre structurelles,
- la modification du nombre de logements de 1 à 3 ;

Considérant que la demande vise aussi, la mise en conformité des annexes construites en partie arrière et des adaptations partielles ultérieurement apportées ;

## Instruction de la demande modifiée

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 une partie de la rehausse et l'adaptation de certaines parties des annexes,
- dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) pour une partie de la rehausse et l'adaptation de certaines parties des annexes ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE) pour les modifications apportées, côté rue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour les dérogations au RRU, Titre I, citées ci-avant, ainsi que pour la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU relative à l'éclairage naturel insuffisant de la chambre 3 au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 13 réclamations ont été soumises portant sur les aspects suivants :

- la densification importante en nombre de logements,
- l'appauvrissement des qualités architecturales de l'immeuble à cause de la rehausse proposée,
- l'absence de pertinence d'aménager les niveaux au-delà du bel-étage en 2 logements,
- la demande ne s'accompagne pas de mesures visant à faciliter l'accueil de la petite faune,
- l'impact en termes de portées d'ombre sur la terrasse arrière au n° 92 ;

## Motivation

### PRAS 0.6

Considérant que la demande ne porte que sur la partie construite de la parcelle ;

Considérant que des documents photographiques montrent que les annexes existantes étaient déjà construites en 1971 (source BRUGIS) ; qu'elles sont conformes à la réglementation en vigueur à l'époque ; que lesdites annexes font désormais, partie du contexte bâti en intérieur d'îlot ;

Considérant par ailleurs que les annexes ont subi des modifications récentes, telles que la transformation et/ou la création de baies et l'application d'une finition uniforme sur l'ensemble des parois arrière ;

Considérant que lesdites modifications améliorent les qualités esthétiques en intérieur d'îlot ; qu'elles se conforment donc, à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant par ailleurs, que les travaux prévus en partie arrière s'inscrivent harmonieusement dans la volumétrie de l'immeuble ;

Considérant que la végétalisation des toitures plates des annexes vise à améliorer les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant cependant, que des travaux ont été repérés en zone de cour et jardins ; qu'une terrasse a été aménagée en zone de cour et jardin réduisant la zone de pleine terre plantée à une profondeur de seulement 3m50 ; que la zone semble avoir été imperméabilisée à plus de 50% que cela constitue une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU ; que cette diminution de la perméabilité apparaît peu justifiée ; qu'il convient de préserver les zones de pleine terre et plantée et soit d'implanter une terrasse perméable soit de diminuer sa superficie afin de se conformer à la réglementation ;

#### Patrimoine CoBAT 207/333, ZICHEE

Considérant que le contexte bâti – y compris le bien qui fait l'objet de la demande - se caractérise par des constructions réalisées d'un seul tenant, n'ayant pas subi d'extensions repérables depuis l'espace public ;

Considérant que l'extension s'implante sur un immeuble de relatif faible gabarit à savoir un rez-de-chaussée surélevé, un étage et une toiture en pente ; que la parcelle comporte une zone de recul avec escalier d'accès ;

Considérant que la nouvelle proposition propose la conservation de l'immeuble existant et sa de corniche moulurée ; que la toiture en pente est supprimée et remplacée au deuxième étage par un volume implanté à l'alignement de la façade côté rue et en retrait par rapport à la façade arrière et au troisième étage un volume à toiture plate implanté en retrait des 2 façades avant et arrière ;

Que le retrait du dernier étage s'harmonise davantage avec le cadre urbain environnant par rapport à la proposition initiale ;

Considérant que les volumes proposés et simplifiés participent davantage à la mise en valeur de la façade existante ;

Considérant cependant que l'extension proposée ne parvient pas encore suffisamment à s'harmoniser avec la logique de composition de la façade à rue en termes de proportions de pleins et de vide et d'alignement des ouvertures ;

Considérant par ailleurs que la multiplicité des matériaux proposés à savoir un parement en briquettes « ton moyen » pour le deuxième étage et un crépi sur isolant de teinte claire pour le troisième étage nuit à la cohérence d'ensemble de l'extension sur un immeuble au style marqué ;

Considérant en outre que la teinte des matériaux est peu précise et que le garde-corps en façade est présent en coupe et non en élévation alors qu'il participe à la composition de façade compte tenu de son placement à l'alignement de la façade à rue ;

Considérant qu'au regard de ces éléments, la demande ne parvient pas encore suffisamment à s'inscrire dans les objectifs de la ZICHEE et à s'accorder aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant qu'il convient dès lors, afin de maintenir la valeur patrimoniale de cette façade, de prévoir l'extension au moyen d'une différenciation plus marquée entre le bâtiment existant et son extension contemporaine par exemple en évitant la multiplication de finitions et en retrouvant une plus grande régularité dans le rythme des ouvertures, principalement au 1<sup>er</sup> niveau de l'extension ;

Considérant que lors d'une réunion de projet organisée suite au précédent avis de la commission de concertation, une proposition dans laquelle la façade au premier niveau de l'extension présentait 6 ouvertures en recul, régulières séparées par de fins trumeaux et sur toute la largeur de la façade avait paru mieux répondre notamment aux objectifs de la ZICHEE ;

Considérant que comme déjà mentionné, la façade représentée en situation de droit diffère de celle existante, à savoir :

- la porte principale au bel étage présente des décors différents de ceux de la façade de droit,
- le châssis à l'étage à droite, présente une division de son imposte en tripartite, et l'absence d'une allège,
- la porte du garage est sectionnelle et de facture relativement récente ;

Considérant, qu'il est regrettable que la porte d'accès au balcon ne comporte pas d'allège ; qu'il convient de modifier la porte afin d'y intégrer cette caractéristique ;

Considérant que la porte d'accès au garage s'intègre à la composition de la façade par sa teinte et son dessin ; qu'elle peut être acceptée ;

#### RRU titre I

Considérant que le projet modifié diminue la hauteur de l'extension de +/-1,40 m par rapport à la demande initiale ; que cette mesure atténue l'impact du projet sur les propriétés voisines au n° 92 ; que cette mesure assure un passage harmonieux entre la hauteur du bien au n° 92 et le bâtiment en construction au n° 96 ;

Considérant qu'en partie arrière le maintien d'un versant à l'alignement du versant arrière au n° 92 fait partie du projet modifié ; que cette nouvelle volumétrie s'insère convenablement dans le cadre bâti existant et n'engendre pas de nuisances importantes vers les constructions voisines ; qu'en outre l'impact de la nouvelle volumétrie est également atténué par le retrait du dernier niveau du volume du dernier étage par rapport à la façade à rue ; qu'au regard de ces éléments, les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I, du RRU peuvent être accordées ; que dans le cas d'une modification du projet telle que suggérée ci-avant, la configuration arrière peut être maintenue ;

### RRU Titre II

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art 10 pour le manque d'éclairage de la chambre 3, peut être accordée, étant donné que la différence entre les surfaces éclairantes prescrites et projetées est minimale ;

Considérant qu'en général, la division de l'immeuble en 3 logements est envisageable ; que le duplex bel-étage/rez est un logement de qualité ; que les logements aux étages sont à caractère traversant et respectent les prescriptions relatives aux normes d'habitabilité du RRU, Titre II ;

Considérant que la demande intègre l'aménagement de 2 espaces vélo en sous-sol et d'un espace poubelles ;

Considérant que la demande propose des rangements supplémentaires pour vélos et poussettes dans le garage existant ; qu'il n'est pas spécifié si le garage est à jouissance exclusive de l'un des logements proposés ou un espace commun ; que l'architecte déclare que le garage est proposé en tant qu'espace commun ;

Considérant cependant, que la demande devrait améliorer davantage la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ; qu'il convient dès lors de prévoir au minimum 1 cave par logement, dans le respect du RRU, Titre II ;

### EAU

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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que la demande modifie le système de récolte et d'évacuation des eaux pluviales ; que la demandeuse a déclaré en séance précédente que la citerne d'eau de pluie en situation de droit a été supprimée en 2015 ; que la demande propose en remplacement un système à base de citernes aériennes à installer au niveau du sous-sol, avec la possibilité de réutilisation partielle de l'eau de pluie à des fins domestiques ;

Considérant que cette mesure a été préalablement soumise au facilitateur de Bruxelles Environnement (BE) ; que le facilitateur a donné un avis favorable ; que cette mesure respecte le RCU en la matière ; qu'elle peut être acceptée ;

### Faune et flore

Considérant que le projet se trouve le long d'une continuité verte (liaison entre les espaces verts) au PRDD ;

Considérant de plus que le site est repris dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant dès lors que le projet devra prévoir des aménagements végétaux favorisant le développement de la biodiversité ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

### Divers

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une pompe à chaleur en toiture ; qu'elle est placée sur la toiture principale, contre le pignon du bien au n° 92 ; que son implantation à distance des façades arrière et des intérieurs d'îlot, permet de préserver les riverains des éventuelles nuisances sonores ; que de plus, le dispositif n'est pas visible depuis l'espace public ; que de ce qui en découle, cette proposition correspond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'installation de panneaux solaires et la végétalisation de la toiture, permettent d'améliorer le confort thermique de l'immeuble ; que lesdites mesures peuvent être acceptées ;

### Plans

Considérant que des erreurs et du manque d'information se sont glissés dans les documents graphiques de la demande à savoir :

- la coupe B-B et la façade arrière ne correspondent pas,
- le plan d'implantation ne montre pas la vraie dimension de la surface imperméable, de pleine terre et plantée en intérieur d'îlot,
- le plan de la façade à rue n'est pas suffisamment détaillé ni en situation existante ni en situation projetée ;

Considérant que les plans, ainsi que des autres documents de la demande doivent être complétés et/ou corrigés en fonction des conditions émises par la commission de concertation et en soulevant les erreurs citées ;

## SIAMU

Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) n'as pas encore émis d'avis ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable et de s'y conformer.

### **AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :**

- Pour la terrasse en zone de cours et jardin, soit implanter une terrasse perméable soit de diminuer sa superficie afin de se conformer à la réglementation ;
- Pour l'extension, revoir la proposition en évitant la multiplication de finitions et en retrouvant une plus grande régularité dans le rythme des ouvertures, principalement au 1<sup>er</sup> niveau ;
- Compléter et/ou corriger les plans de la demande en fonction des conditions émises par la commission de concertation et en soulevant les erreurs citées ci-avant (voir *Plans*) ;
- En façade à rue, prévoir l'intégration d'une allège pour la porte d'accès au balcon, au 1<sup>er</sup> étage ;
- En sous-sol prévoir des caves pour chaque logement ;
- Envisager pour l'accueil de la petite faune des aménagements végétaux favorisant le développement de la biodiversité et l'intégration de nichoirs dans les nouvelles parois de l'extension ;
- Obtenir un nouvel avis SIAMU favorable et s'y conformer.

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

La dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 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 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.***