

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

# Commission de concertation

## séance du 30/03/2021

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 27533

**Avenue Kersbeek 96**

**Construire un bâtiment côté rue comprenant 8 logements et 4 maisons unifamiliales en intérieur d'ilot, avec 13 emplacements pour véhicules motorisés en sous-sol et mettre en conformité la démolition du volume en intérieur d'ilot**

---

Etaients présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Commune de Forest

Commune de Forest - Secrétariat

Commune de Forest - Secrétariat

Administration régionale en charge des monuments et sites

Administration régionale en charge de l'urbanisme

Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles Environnement

~~Bruxelles Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaients 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 ;

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 ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 02/03/2021 au 16/03/2021 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 64 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 ;

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, Article 6 ;

Considérant que tous les participants ont, préalablement à la présente réunion, donné leur accord pour la tenue de la commission de concertation en vidéo conférence et en présentiel;

### **Situation existante**

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant qu'une série de permis ont été délivrés entre 1912 et 1965 (synagogue) ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU23741 a été délivré le 21/01/2008 pour la construction d'un immeuble (9 appartements et 7 emplacements de parking) et modifier l'affectation de synagogue ; Qu'un permis modificatif à savoir le PU24917 proposant principalement l'ajout de 2 logements par rapport à la demande précédente a été refusé ;

Considérant que le permis PU23741 et sa modification n'ont pas été mis en œuvre et sont dès lors périmés de plein droit ;

Considérant qu'une demande de permis modificatif PU25237 modifiant le permis PU23741 a été déclarée sans objet ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU25577 pour « Construire un immeuble de 6 logements et 9 emplacements de parking côté rue et modifier le volume et la destination du bâtiment arrière de synagogue en 4 logements avec terrasses » a été délivré le 05/03/2015 ; Qu'il a été prorogé d'un an et ensuite périmé de plein droit pour non mise en œuvre ;

Considérant que la synagogue a cependant été démolie ;

Considérant par la suite qu'un permis d'urbanisme PU27066 pour « mettre en conformité la démolition de la synagogue (équipement d'intérêt collectif) et construire 1 immeuble de 6 logements côté rue, 1 immeuble de 4 logements en intérieur d'îlot et 10 emplacements motorisés couverts en sous-sol » a été refusé le 26/01/2021 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une synagogue (équipement d'intérêt collectif) ; Que suite à la démolition de la synagogue, la situation légale du bien est un terrain non construit ;

Considérant que la parcelle est située entre la ligne de chemin de fer et l'avenue Kersbeek ;

Considérant qu'il existe un dénivelé du terrain relativement important entre le niveau à rue (av. Kersbeek) et le fond de la parcelle plus haut que l'avant du terrain ;

### **Situation projetée**

Considérant que la demande vise à :

- mettre en conformité la démolition du volume en intérieur d'îlot,
- construire un bâtiment côté rue comprenant 8 logements,
- construire 4 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot,
- aménager 13 emplacements pour véhicules motorisés en sous-sol ;

Considérant que la demande comprend la construction d'un sous-sol avec la création de 13 emplacements de parking (dont 2 PMR), 5 caves, 1 local poubelle et 2 locaux compteurs, une zone dédiée à l'entretien, un bassin d'orage et une citerne d'eau de pluie ;

Considérant que l'accès au parking se fait par un ascenseur pour voitures ;

Considérant qu'un local pour 24 vélos est prévu dans la partie centrale entre le bâtiment avant et les maisons en intérieur d'îlot ;

Considérant que des toitures vertes de type extensive (sédum) sont prévues ;

### **Bâtiment avant**

Considérant que le bâtiment avant s'aligne au profil des bâtiments voisins ;

Considérant qu'il développe un gabarit rez-de-chaussée et 3 étages plus un étage en recul ;

Considérant que des terrasses arrière sont aménagées ; qu'une zone de recul est présente ; que le sous-sol se développe sous toute la parcelle ;

Considérant que la propriété mitoyenne de gauche présente un volume de gabarit rez-de-chaussée à rue (légèrement plus bas), deux étages et une toiture à versant ; Que la propriété mitoyenne de droite présente un volume de gabarit rez-de-chaussée et 3 étages ;

Considérant que le bâtiment avant comporte huit logements qui se répartissent de la manière suivante :

- au rez-de-chaussée, un logement d'une chambre,

- du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage, un appartement de 2 chambres et un appartement de type studio par étage,
- au 4<sup>ème</sup> étage, un appartement de deux chambres ;

Considérant qu'il y a une zone de recul avec deux accès ; l'un pour accéder au parking et l'autre pour accéder aux logements ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'une terrasse ou d'un jardin privatif ;

Considérant que le revêtement de façade se compose d'un soubassement en pierre bleue et d'un parement en brique blanche ; que les châssis et portes sont en aluminium de ton noir et les garde-corps en verre ;

### **Instruction**

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) pour le bâtiment côté rue,
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) pour l'ensemble,
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU,
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU ;

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) pour le bâtiment côté rue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les demandes de dérogation suivantes:

- dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU,
- dérogation à l'art.3 du titre II du RRU pour le séjour/cuisine et la chambre des logements « 1chambre » des étages « type »,
- dérogation au règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie Titre VI, 27 - Clôtures de propriétés longeant la voie publique,
- dérogation au règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie Titre XIXter, 2 - Plantation des zones de recul ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 64 réactions ont été enregistrées portant principalement sur les motifs suivants :

- la demande est similaire au dernier projet refusé,
- la demande prévoit trop de logement sur la parcelle, la forte densité va entraîner des nuisances sonores, le projet de par sa densité va impacter de façon importante la maison unifamiliale juste à côté, le programme est trop dense, encore plus dense que la dernière demande en terme de nombre de logement,
- il y a trop de dérogations, notamment en terme de hauteur à rue et de profondeur en intérieur d'îlot, les dérogations sont injustifiées,
- le projet s'inscrit dans le cadre d'une démolition/reconstruction en intérieur d'îlot ce qui n'est pas acceptable,
- le projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot, il y a trop de superficie imperméable, l'intérieur d'îlot actuel est exceptionnel, il faut le préserver, l'autorisation d'un tel projet constituerait une atteinte à la faune et à la flore,
- le manque de qualité architecturale de l'immeuble à rue, il n'y a pas d'harmonie avec le cadre environnant,
- ce chancre mérite un beau projet,
- quartier est déjà fort densifié par d'autres projets importants,
- les façades arrières ne sont pas suffisamment détaillées,
- les balcons arrière de l'immeuble à rue ne doivent pas offrir des vues intrusives sur les parcelles voisines, les terrasses sont trop intrusives,
- le parking est trop important et va engendrer des nuisances de trafic et sonore pour le quartier,
- le traitement des mitoyens au regard des nuisances acoustiques devrait être pris en compte ;

### **Bâtiment avant**

Considérant que l'impact du Bâtiment pour l'intérieur d'îlot est relativement limité pour le bâtiment avant ;

Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I articles 4 pour les terrasses arrières n'est acceptable et non justifiées ; Que par ailleurs elles offrent des vues intrusives vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme Titre I article 6 pour le bâtiment avant est relativement peu importante mais n'est pas justifiée ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est mono-orienté ; qu'il est peu qualitatif ; que son espace extérieur se trouve dans une zone fortement fréquenté par le passage des occupants et visiteurs ;

Considérant que les logements de type studio aménagés à chaque étage du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage ne peuvent être considéré comme « indifférencié » étant donné la présence d'une chambre aménagée ;

Considérant que cette dérogation n'est pas justifiée d'autant plus pour la création de nouveaux logements ;

Considérant que l'immeuble offre peu de diversité dans le type de logement proposé ; Qu'il est regrettable qu'aucun logement de type familiale ne soit prévu ;

Considérant que la mention « terrasse inaccessible » pour la toiture avant du 4<sup>ème</sup> étage porte à confusion ;

Considérant que la proposition de façade s'accorde peu au cadre urbain environnant en proposant une façade en brique avec des matériaux et couleurs ne tenant pas compte du cadre urbain environnant ; qu'elle ne répond pas suffisamment aux objectifs de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

### **Maisons arrières**

Considérant que la demande porte sur la construction de 4 maisons unifamiliales de gabarit rez-de-chaussée et un étage ; qu'elles se développent le long de la mitoyenneté de droite (n°94) ; que des jardinets sont aménagés à l'avant des maisons ;

Considérant que les pièces de vie sont situées au rez-de-chaussée et les pièces de nuit à l'étage ;

Considérant que le revêtement de façade est en béton architectonique blanc ; que les garde-corps sont en verre et les châssis en aluminium ;

Considérant que ses maisons sont implantés bien au-delà de la profondeur admise à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Que ces logements occupent une surface trop importante et ne permettent pas un aménagement paysager suffisamment qualitatif ;

Que le développement du parking sous les maisons et jardins diminue considérablement la perméabilité de la parcelle ;

Considérant lors que l'on ne peut considérer que la demande répond de manière satisfaisante à la prescription 0.6 du PRAS ;

Que le projet qui se développe sur la parcelle est trop dense alors qu'il s'agit d'une parcelle non construite ; que la demande n'améliore pas suffisamment les qualités de l'intérieur d'ilot en ce qu'elle ne prévoit pas suffisamment de zone en pleine terre et de végétations ;

Considérant qu'une épaisseur de 60 cm de terre arable prévue sur la dalle de parking ne peut être considéré comme suffisante étant donné qu'une végétation qualitative peut difficilement se développer ;

Considérant qu'un local vélos est aménagé dans la cour ; que la cour est composée d'une terrasse d'une zone végétale et d'un dispositif de rampes et cage d'escalier pour la circulation à travers les différentes fonctions qui se trouvent sur la parcelle (sous-sol, arrière,...) ;

Considérant que l'aménagement de la partie centrale est peu qualitatif ; que les espaces extérieurs sont insuffisant pour permettre le développement d'une végétation qualitative ;

Considérant qu'il est préférable que le local vélo soit inclus dans le volume construit du bâtiment avant afin de dégager au maximum la zone de cour et jardin ; Que la multitude des circulations est peu qualitative ;

Considérant que les maisons engendrent des vues intrusives vers les parcelles voisines (surtout le jardin du n°94) notamment par la présence de fenêtres au 1<sup>er</sup> étage à l'arrière des maisons qui donnent sur le jardin du n°94 ; Qu'elles engendrent également de la pollution lumineuse en soirée ;

Considérant que les 4 maisons projetées à l'arrière de la parcelle diminuent fortement les qualités de l'intérieur d'ilot et ne répond pas à la notion de bon aménagement des lieux ;

### **EAU**

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 (toiture en eau, toiture végétale, citerne...) ;

Considérant la superficie totale de la parcelle équivalente à 1092 m<sup>2</sup> ; que la superficie imperméable projetée est de 732 m<sup>2</sup> ; que le demandeur propose l'aménagement de toitures vertes de types extensives sur une superficie de 360 m<sup>2</sup>, d'espaces verts en pleine terre sur une superficie de 360 m<sup>2</sup>, l'installation d'une citerne de récupération de l'eau de pluie de 16 m<sup>3</sup> pour l'arrosage des abords, jardin commun et privatifs ainsi que pour l'entretien des communs, et l'installation d'un bassin d'orage de 16 m<sup>3</sup> ;

Considérant la demande de dérogation à l'article 13 du Titre I du R.R.U. relatif au maintien d'une surface perméable ; que selon la note explicative : « la zone de cour et jardin est de 556 m<sup>2</sup> et la zone en pleine terre est de 280 m<sup>2</sup> ; que les données ne concordent pas avec celles du formulaire de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il convient de respecter les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) en matière de gestion des eaux pluviales ;

Considérant l'article 1 du R.C.U. relatif à la perméabilité et non minéralisation des zones non-bâties ; que la superficie imperméable projetée est de 732 m<sup>2</sup> ; que le maintien et la restauration de superficies perméables, et en pleine terre, sont fortement recommandés ; que les ouvrages de gestion des eaux pluviales aériens sont privilégiés ; que les ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés impliquent une imperméabilisation des superficies en pleine terre lorsqu'ils sont implantés dans les espaces extérieurs ;

Considérant l'article 2 du R.C.U. qui prescrit l'infiltration des eaux pluviales in situ ; qu'un rapport technique certifié conforme par son auteur, décrivant les mesures effectuées, les résultats obtenus et un plan de localisation des sondages effectués avec un minimum de un sondage par 100 m<sup>2</sup> de terrain doit être joint à la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant l'article 3 du R.C.U. qui prescrit, lorsque l'infiltration n'est pas possible, la temporisation du rejet des eaux pluviales à l'égout grâce à l'aménagement d'un dispositif d'une capacité minimale de 50 litres par mètre carré de surface de collecte en projection horizontale (y compris toitures, abords, balcons, etc.), avant que ces eaux ne soient rejetées à l'égout ; que les ouvrages aériens et végétalisés sont privilégiés ; que le(s) dispositif(s) projeté(s) devrai(en)t avoir un volume global de 36,6 m<sup>3</sup> selon la superficie imperméable projetée dans la demande ;

Considérant que, tel que prescrit à l'article 3.2 du R.C.U., la réutilisation des eaux pluviales doit faire l'objet d'un rapport motivé, joint à la demande d'autorisation par le demandeur, démontrant qu'une partie de l'eau collectée sera réutilisée de manière régulière à des fins domestiques ou industrielles, justifiant que le volume de temporisation situé en amont de l'écoulement libre contrôlé peut être réduit à 33 litres/ m<sup>2</sup>, le solde (17 litres/ m<sup>2</sup> ou plus) pouvant constituer une réserve disponible pour la réutilisation.

**AVIS défavorable (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.*