

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

# Commission de concertation

## séance du 24/06/2025

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28689

**Avenue Kersbeek 55**

**Modifier la destination d'un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) en 1 logement, rehausser la toiture pour isoler et mettre en conformité la suppression du garage et les modifications de la façade à rue**

---

Etaients 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

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 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 27/05/2025 au 10/06/2025 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 ;

## **Situation existante**

Vu l'avis de la commission de concertation du 24/09/2024 libellé comme suit :

*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 Bourgmestres et Echevins du au et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 0 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 ;*~~

### **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 de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement ;*

*Considérant qu'un permis (PU182) pour la construction d'une maison a été délivré en 1875 ; qu'un permis (PU185) pour la construction d'un mur de clôture a été délivré en 1875 ; qu'un permis (PU719) pour la construction d'une laverie a été délivré en 1890 ; qu'un permis (PU4792) pour la construction d'une annexe et véranda a été délivré le 22/01/1909 ; qu'un permis (PU6508) pour la construction de 2 WC et le raccordement aux égouts a été délivré le 03/04/1914 ; qu'un permis (PU12957) pour la construction d'une loggia et d'un garage au fond de la propriété a été délivré le 17/01/1936 ; qu'un permis PU14993 pour la construction d'un bureau au-dessus du garage a été délivré le 16/03/1948 ; qu'un permis d'urbanisme (PU21046 au n°53 Avenue Kersbeek) pour l'extension d'un bien en cabinet médical a été délivré le 08/11/1989 ; qu'un permis d'urbanisme (PU22184 n°53 Avenue Kersbeek) pour agrandir le cabinet médical avec surélévation du mur mitoyen (avec le n°57 Avenue Kersbeek) a été délivré le 02/06/1998 ; qu'un permis (PU24266) pour le réaménagement d'un cabinet médical et la modification des baies a été délivré le 02/12/2008 ;*

*Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale avec un garage au sous-sol et un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) au rez-de-chaussée ; Que le permis d'urbanisme de 2008 mentionne que le cabinet médical est accessoire à l'habitation au N°53 et que la zone de recul doit être un jardinet de pleine terre et non une zone de stationnement ;*

*Considérant que l'immeuble est accolé au N°53 de l'avenue Kersbeek ; que le bien objet de la demande était auparavant lié au N°53 ;*

*Considérant que la demande ne porte que sur le N°55 ; que la parcelle comprend uniquement l'immeuble et sa zone de recul à rue ; que l'immeuble ne comprend dès lors aucune zone de cour et jardin ;*

### **Situation projetée**

*Considérant que la demande vise à modifier la destination d'un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) en un logement à rehausser la toiture et à mettre en conformité la modification de la façade à rue ;*

### **Instruction**

*Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants en ce qu'elle implique une mise en conformité de la façade avant visible depuis les espaces publics (Application de la prescription particulière 21. du PRAS) ;*

*Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations suivantes :*

- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 11 pour la modification de la zone de recul,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 3 pour le salon,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 4 pour la « chambre 1 »,
- dérogation au Règlement Communal de la Bâtisse et de la Voierie, Titre VI, Article 27,
- dérogation au Règlement Communal de la Bâtisse et de la Voierie, Titre XIXter, Article 2 ;

*Considérant par ailleurs, que la demande fait apparaître des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 et 6 pour une partie de la modification de la hauteur de la toiture (isolation de la toiture par l'extérieur) ;*

*Considérant que la dérogation n'a pas été sollicité par le demandeur ;*

*Considérant, en outre, que la demande ne porte que sur le n°55, que dès lors les actes et travaux projetés portent atteinte à l'intérieur d'ilot par application de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol ;*

*Considérant que de ce qui en découle, la demande aurait dû faire l'objet d'une enquête publique ;*

Considérant que la demande comporte dès lors une erreur matérielle ;

### **Motivation**

Considérant que des modifications ont été apportées en façade à rue, à savoir :

- la modification de la couleur des châssis des fenêtres, de la porte d'entrée et de la corniche en vert clair,
- la division des fenêtres au 1er étage qui n'apparaît plus en situation projetée,
- la modification du dessin de la porte d'entrée,
- la construction d'une allège pour transformer la porte de garage en fenêtre tripartite ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées en façade ne tendent pas à diminuer sa valeur esthétique et patrimoniale et répondent donc ainsi aux objectifs de la ZICHEE ;

Considérant cependant qu'il est relevé en commission de concertation que les dessins projetés des fenêtres aux étages ne sont pas tels que souhaités est que la demande devrait être modifiée ;

Considérant que l'isolation de la toiture engendre une légère rehausse de 15 cm de la toiture et donc une dérogation aux articles 4 et 6, Titre I du RRU ; qu'elles pourraient être accordées étant donné l'impact minime de la rehausse en termes de portée d'ombre, sur les propriétés voisines ; que de plus l'isolation de la toiture augmente le confort thermique de l'immeuble ;

Considérant que la modification de l'affectation du bâtiment, d'un équipement d'intérêt collectif en logement, n'apparaît pas acceptable tel que présenté ;

Considérant que la superficie de l'immeuble pourrait permettre l'installation d'un logement ; que les dérogations aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU sont relativement minimes et apparaissent acceptables ;

Considérant cependant que les baies en façade arrière offrent des vues droites au sens du code civil sur la zone de jardin de la parcelle voisine au n°53, la façade arrière de l'immeuble étant sur la limite mitoyenne ; que la demande ne comprend aucune servitude de vue avec le n°53 ; que cette situation ne peut être considérée comme relevant du bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement d'un logement sur cette parcelle ne pourrait s'envisager qu'avec la révision du parcellaire en prévoyant pour cet immeuble une zone de cours et jardin ou à minima la présentation de servitudes de vue vers les parcelles voisines avec un aménagement tendant au respect du Titre II du RRU ;

Considérant qu'à l'exception du bac à plantes installé devant la fenêtre de la chambre 2 au rez-de-chaussée, la zone de recul est imperméabilisée dans sa totalité ; que la réglementation tant communale que régionale prévoit que les zones de recul ne peuvent contenir de construction ni être transformée en zone de stationnement ; que par ailleurs le dernier permis d'urbanisme relatif à cet immeuble rappelait l'obligation de respecter les réglementations en matière de zone de recul ;

Considérant dès lors que l'aménagement proposé ne peut être accepté ; que la zone de recul doit être aménagée en jardin et clôturée tel que le prévoit le RRU et le Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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, suite à la division parcellaire, la citerne commune aux deux propriétés (53 et 55 Avenue Kersbeek) se retrouve maintenant dans la propriété n°53 Avenue Kersbeek ; qu'une servitude est prévue pour permettre de maintenir l'utilisation de celle-ci par le n°55 Avenue Kersbeek.

### **AVIS défavorable (unanime)**

*Les dérogations sont refusées.*

Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (1/3 indice C ; 3/3 indice C) ;

Considérant que ceux-ci répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;

Considérant que l'objet de la demande est inchangé ;

### **Instruction**

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation), en vertu du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, et de ses arrêtés d'application pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (Actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'ilôt) pour la modification de destination et l'isolation de la toiture,
- dérogation aux Articles 4 & 6 Titre I du RRU pour l'isolation de la toiture,
- application de la prescription particulière 21 du PRAS (Modification visible depuis l'espaces publics) pour la mise en conformité de la façade à rue ;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS (Modification visible depuis l'espaces publics) pour la mise en conformité de la façade à rue ;
- dérogation aux articles 4 et 6 Titre I du RRU pour l'isolation de la toiture,
- dérogation à l'article 3, Titre II du RRU pour le salon,
- dérogation à l'article 4, Titre II du RRU pour la chambre ;

Considérant que lors de l'enquête publique, une réaction a été enregistrée, émanant de la voisine du n°53 Avenue Kersbeek, et portant principalement sur :

- le refus d'accorder une servitude de vue,
- le non-respect des engagements pris lors de l'acquisition, les fenêtres concernées devant être équipées de verres sablés et de châssis fixes, alors que :
  - les vitres ne sont pas sablées,
  - quatre des six châssis sont ouvrants, dont une porte-fenêtre donnant un accès direct à son jardin ;

### **Motivation**

Considérant que des modifications apportées aux plans permettent de répondre partiellement aux remarques formulées lors de la précédente commission de concertation, notamment par la création d'un jardinet en zone de recul, dans le respect de l'article 2 du Titre XIXter du Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie ;

Que cependant, la représentation du soubassement sous la grille n'est pas suffisamment claire ; que l'article 27 du Titre VI du même règlement impose l'aménagement d'un soubassement en pierre de bonne qualité convenablement taillée ; que la grille est représentée en pointillé, ce qui en rend également la lecture difficile ;

Considérant que le dessin des châssis aux étages en façade avant a été modifié pour correspondre à la situation autorisée par le permis PU21046 ; que le remplacement de la teinte brun naturel par un vert eau ne tend pas à diminuer les qualités esthétiques et patrimoniales du bien ; que la façade, telle que présentée, répond ainsi aux objectifs de la ZICHEE ;

Considérant cependant que, en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment, les modifications apportées ne permettent pas de répondre aux inquiétudes de la commission de concertation ;

Considérant que le demandeur mentionne dans la note explicative que seule la baie la plus éloignée serait équipée de menuiseries à ouverture oscillo-battante ; que la voisine précise en séance que l'ensemble des baies doit être translucide, conformément à l'acte de base ; que l'installation de telles baies, situées sur la mitoyenneté et dans des pièces de vie (la chambre au rez-de-chaussée et le séjour au 1er étage), nuit au confort du logement en empêchant toute vue vers l'extérieur ; que cette solution ne peut être considérée comme relevant du bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre qu'en séance, la propriétaire de la parcelle voisine sise au n°53 Avenue Kersbeek a exprimé de manière explicite son refus d'accorder une servitude de vue ou de céder une partie de son jardin, ce qui ne permet pas de répondre aux exigences formulées dans l'avis précédent, à savoir que « *l'aménagement d'un logement sur cette parcelle ne pourrait s'envisager qu'avec la révision du parcellaire en prévoyant pour cet immeuble une zone de cours et jardin ou à minima la présentation de servitudes de vue vers la parcelles voisines avec un aménagement tendant au respect du Titre II du RRU* » ;

Considérant qu'en outre, le bien est situé en zone de forte mixité, zone dans laquelle le maintien d'un équipement d'intérêt collectif est vivement encouragé ; que le changement d'affectation en logement ne répond pas aux objectifs de mixité portés par cette zone ;

Considérant dès lors que ces éléments justifient une position défavorable au changement d'affectation de l'équipement en logement.

## **AVIS Défavorable**

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.*