

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

Commission de concertation

séance du 21/10/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :
02.348.17.21/26
Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28972

Rue Berkendael, 29

Modifier le nombre de logement de 1 à 2, isoler la façade arrière, rehausser un mur en mitoyenneté et mettre en conformité la démolition d'un mur en zone de cours et jardins, la construction d'une terrasse au 1^{er} étage et un escalier extérieur

Etaient présents

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

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest

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 23/09/2025 au 07/10/2025 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 ;~~

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 ;

Considérant que l'immeuble a été construit après délivrance d'un permis (PU8224) en 1924 ;

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

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- modifier le nombre de logements de 1 à 2,
- isoler les façades arrière,
- rehausser un mur en mitoyenneté ;

Considérant par ailleurs que la demande vise la mise en conformité des travaux suivants :

- la démolition d'un mur en zone de cours et jardins,
- la construction d'une terrasse au 1^{er} étage,
- la construction d'un escalier extérieur ;

Instruction

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

- modification de l'intérieur d'ilot (PRAS - prescriptions générales, 0.6) pour l'escalier extérieur au rez-de-chaussée, pour une partie de l'isolation arrière, pour la terrasse au 1^{er} étage et pour la rehausse en mitoyenneté,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour l'escalier extérieur au rez-de-chaussée, pour une partie de l'isolation arrière, pour la terrasse au 1^{er} étage et pour la rehausse en mitoyenneté ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué, notamment pour les dérogations énoncées ci-avant et pour les dérogations suivantes :

- dérogation au RRU, Titre II, Art. 3 pour la chambre 1 au 3^{ème} étage ,
- dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour le studio au rez-de-chaussée, le salon et le séjour au 1^{er} étage, la chambre 2 au 2^{ème} étage et les chambres au 3^{ème} étage,
- dérogation au RRU, Titre II, Art. 17 pour l'absence de local vélo ;

Motivation

Considérant que l'escalier permet de mieux accéder au jardin depuis le 1^{er} étage ; que sa construction n'est pas de nature à diminuer les qualités en intérieur d'ilot ; que l'escalier est accepté ;

Considérant que la terrasse arrière au 1^{er} étage participe à l'amélioration de la zone de cours et jardins en tant qu'espace d'agréments supplémentaire ; que cependant, afin d'empêcher toute vue intrusive entre parcelles, la demande prévoit au niveau de la profondeur maximale de cette terrasse, la rehausse partielle du mur au droit de la mitoyenneté avec le n° 27 ; que cette mesure engendrerait des portées d'ombre sur la parcelle voisine ; qu'il convient dès lors :

- soit d'acter une servitude de vue avec les propriétaires de la parcelle voisine, par la médiation d'un notaire ou bien en l'inscrivant directement aux enregistrements,
- soit en respectant le Code Civil, en pratiquant un recul de la terrasse de minimum 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen ;

Considérant que l'isolation avec finition unique des façades arrière vise à améliorer leur aspect ; que cette mesure permet d'augmenter le confort thermique de l'immeuble ; que cependant, la demande n'inclut pas d'installation de couvre murs ; que le risque de dégradation s'avère important ; qu'il convient d'inclure ces éléments et corriger les plans de la demande en ce sens ;

Considérant que la pièce à rue au 3^{ème} étage n'apparaît pas en tant que chambre dans les plans de la situation de droit ; que la surface de cette pièce (7,50 m²) est nettement au-dessous de la surface minimale prescrite au RRU pour une chambre secondaire (9,00 m²) ; qu'il convient de prévoir une utilisation autre que de chambre à coucher pour cette pièce ;

Considérant que malgré l'ouverture d'une grande baie arrière au niveau du rez-de-chaussée, le studio proposé ne bénéficie pas d'un éclairage naturel compte tenu que le studio est mono-orienté et que la terrasse au 1^{er} étage surplombe la baie d'accès au jardin ;

Considérant cependant, que le demandeur déclare en séance sa volonté de maintenir l'immeuble en tant que maison unifamiliale ; que cette décision s'avère positive et supprime les contraintes propres au studio proposé ;

Considérant en ce sens qu'il convient d'introduire des documents modificatifs (annexe I, annexe II, plans, note explicative) ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10, concernant le séjour au 1^{er} étage pourrait être acceptée compte tenu qu'il s'agit d'une dérogation héritée de la situation de droit ; que la distribution des pièces n'a pas été modifiée depuis lors, ni en fonction du projet ; que tel est le cas aussi pour la chambre au 2^{ème} étage et les chambres et autres pièces de vie au 3^{ème} étage ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 17 n'a plus raison d'être, compte tenu que le demandeur décide de maintenir l'immeuble en maison unifamiliale ;

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 le demandeur déclare en séance que la citerne d'eau de pluie a été repérée en zone de cour et jardins ; que le demandeur compte réhabiliter la citerne ; que dans ce cas il convient d'envisager la connexion de la citerne au réseau domestique pour une utilisation partielle des eaux de pluie (toilettes) ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capital (SIAMU) est défavorable au motif que les quadruplex ne sont pas acceptés ; qu'il s'avère que cet avis préalable n'est plus nécessaire vu la volonté du demandeur de maintenir l'immeuble en tant que maison unifamiliale.

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Supprimer de la demande la rehausse du mur en mitoyenneté ;
- Prévoir en lieu et place :
 - soit d'acter une servitude de vue avec les propriétaires de la parcelle voisine, par la médiation d'un notaire ou bien en l'inscrivant directement aux enregistrements,
 - soit en respectant le Code Civil, en pratiquant un recul de minimum 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen ;
- Introduire des documents modificatifs (annexe I, annexe II, plans, note explicative) exprimant notamment que l'immeuble est maintenu en maison unifamiliale ;
- Corriger les plans de la demande en incluant de couvrir murs sur les parois isolées ;
- Prévoir pour la pièce à rue au 3^{ème} étage de 7,50 m² une utilisation autre que de chambre à coucher ;
- Envisager la connexion de la citerne pour une utilisation partielle des eaux de pluie à des fins domestiques (toilettes).

La dérogation au RRU, Titre II, Art. 3 pour la chambre 1 au 3^{ème} étage 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.