

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

# Commission de concertation

## séance du 31/03/2026

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 29056

**Chaussée d'Alseberg 228**

**Démolir un volume non-conforme et un auvent et mettre en conformité  
l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage et la démolition d'un volume  
conforme**

---

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'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 03/03/2026 au 17/03/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 3 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 mixte, le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU3900 pour la construction de la maison a été délivré en 1909 ; que des transformations ont été effectuées en 1943 pour l'aménagement de wc et salles-de-bain (PU14380) et en 2026 pour mettre en conformité un 5<sup>ème</sup> logement (PU28985, par application de l'article 330 du CoBAT) ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 207 du CoBAT) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble d'habitation comprenant 5 logements ;

Considérant que le formulaire de demande de permis (Annexe I) mentionne l'existence de 4 logements en situation existante et projetée ; qu'à la suite de la délivrance récente de permis PU28985, la situation légale du bien comporte désormais 5 logements ; qu'il s'agit là d'une erreur matérielle ; que cependant, la présente demande ne vise pas à modifier le nombre de logements ;

### **Situation projetée**

Considérant que la demande porte uniquement sur le 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande vise à :

- démolir une plateforme non-conforme accessible depuis le dernier niveau et un auvent ;
- mettre en conformité la terrasse arrière ;
- mettre en conformité la démolition d'un volume arrière (wc) ;

### **Instruction**

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

- modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, point 0.6) pour la terrasse et pour les démolitions,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 4 pour la terrasse,

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

- demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation énoncée ci-avant.

Considérant que les réactions enregistrées lors de l'enquête publique portent sur les aspects suivants :

- la qualité de l'isolation thermique de la toiture plate concernée par la demande, en vue de l'améliorer ;
- la sécurisation de la baie au 3<sup>ème</sup> étage suite à la démolition de la plateforme non-conforme au dernier niveau du volume principal (combles) ;
- la prise de connaissance et implication du dossier en cours (travaux éventuels) ;

### **Motivation**

Considérant que la petite annexe arrière au 3<sup>ème</sup> étage autorisée et visible sur des vues satellites de 1977 a été démolie ; qu'une plateforme et un auvent ont été construits sans autorisation préalable ; que la demande prévoit de les supprimer et de végétaliser une partie de la toiture plate ; que ces interventions tendent à améliorer les qualités esthétiques et végétales de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la démolition de la plateforme au 3<sup>ème</sup> étage, laisse la baie arrière en attente ; que les plans de réalisation projetés révèlent une incohérence entre le plan et la coupe à hauteur de cette baie ; qu'il convient de clarifier la demande et le cas échéant, de sécuriser cette baie ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse offre une surface généreuse sur la quasi-totalité de la toiture ; que le mur en mitoyenneté côté n°226 présente une hauteur suffisante permettant de limiter les vues intrusives vers la parcelle voisine ;

Considérant que la demande prévoit un retrait latéral d'1m90 par rapport à la limite mitoyenne avec le n°230 et permet de limiter le risque de vues intrusives sur une partie de la terrasse vers la parcelle voisine ;

Considérant que les plans de réalisation prévoient d'installer des rangements dans la zone latérale végétalisée ; que ces volumes sont dérogoires et réduisent la surface dédiée à la toiture végétalisée ; qu'afin de répondre davantage à la prescription 0.6 du PRAS, il convient de limiter leur emprise au volume autorisé en 1943 ou de les supprimer, et maintenir la végétalisation de la toiture plate sur le retrait latéral d'1m90 ;

Considérant que la façade arrière et la limite mitoyenne côté n°230 présentent un décrochement ; que cette configuration laisse place à des vues intrusives vers la parcelle voisine n°230 ; qu'afin de limiter ces vues, il y aurait lieu de réduire l'emprise de la terrasse en effectuant un retrait d'environ 1,25m par rapport à la façade arrière ;

Considérant que le garde-corps présente une hauteur de 80cm avec lisses horizontales ne respectant pas les normes de sécurité ; qu'il y a lieu de se conformer aux normes en vigueur en proposant un garde-corps qui respecte ces normes ;  
Considérant que le recul du garde-corps est une bonne occasion de végétaliser également la partie en retrait de la façade arrière et se conformer ainsi davantage à la prescription 0.6 du PRAS ; qu'à ces conditions, la dérogation au Titre I, Article 4 pourrait être accordée ;

Considérant qu'à l'analyse détaillée de la demande, il apparaît que la terrasse arrière au 1<sup>er</sup> étage a été couverte, puis fermée ; que, d'après des vues satellite, ces modifications datent d'avant 1996 ; qu'il y a lieu soit de les intégrer à la présente demande, soit d'introduire dans les plus brefs délais une demande de permis en vue de leur mise en conformité ;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que l'isolation éventuelle de la toiture par l'extérieure nécessite l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme ;

Vu l'intérêt patrimonial de ce bien repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural établi par la Direction régionale des Monuments et Sites, et décrits comme : « *Ensemble de trois maisons bourgeoises de style éclectique, architecte Ketelaers pour l'entrepreneur Floribert Lots qui les a bâties respectivement en 1906 (n°228) et 1905 (n°s 230, 232). Façades en briques animées d'éléments en pierre bleue. Baies rectangulaires sous linteau métallique. Garde-corps en ferronnerie. Corniches à gorge sur consoles étirées. Portes et châssis remplacés.*

*N°s 228 et 232 identiques, de composition asymétrique. Façades en briques jaunes rehaussées d'éléments en briques rouges et pierre bleue, sur un soubassement de pierre bleue à bossage rustique un sur deux. Balcons de taille dégressive à garde-corps pansus; celui au dernier étage du n°228 remplacé. Porte sous entablement et baie d'imposte à arc en plein cintre garnie de vitraux.*

*Au n°230, élévation de composition symétrique en briques rehaussée d'éléments en briques jaunes et pierre bleue, sur un soubassement de pierre bleue. Balcons axiaux de taille dégressive à dés et/ou joues enserrant des ferronneries. Porte à arc surbaissé sous entablement en forme de trapèze sommé d'une petite fenêtre d'imposte encadrée d'une coquille prenant appui sur de petites colonnes. » ;*

Considérant dès lors qu'il convient de préserver ses qualités patrimoniales ;

Considérant que la demande révèle que des modifications apportées en façade avant sur l'ensemble des étages, à savoir le remplacement des châssis et la porte d'entrée ; que les baies vitrées donnant accès aux balcons, devraient contenir une allège pleine, caractéristique de cette architecture bourgeoise éclectique ; que cependant, la façade avant se situe hors demande ; qu'il y a lieu dès lors pour les châssis et la porte d'entrée :

- soit de rétablir les châssis et la porte d'entrée dans leur pristin état ;
- soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme dans les plus brefs délais en vue de leur éventuelle mise en conformité ou d'inclure les modifications à la présente demande, en respectant le matériau d'origine (bois) et le dessin des baies vitrées avec allège pleine ;

Considérant par ailleurs que la corniche en bois et les garde-corps en fer forgé sont d'origine et qualitatifs, qu'il convient de les conserver ;

Considérant qu'à l'analyse, les plans de réalisation révèlent des incohérences au niveau de la légende des matériaux en façade à rue et la suppression de la grille au rez-de-chaussée ; que le demandeur déclare en séance que la façade avant ne fait pas partie de la demande ; qu'il convient de supprimer les dessins erronés ou de ne pas laisser apparaître ces modifications sur les plans de réalisation ;

**AVIS Favorable sous condition (unanime) :**

- Limiter l'emprise des bacs de rangement au volume autorisé en 1943 ou les supprimer, en maintenant la végétalisation de la toiture plate sur le retrait latéral d'1m90 ;
- Réduire l'emprise de la terrasse en effectuant un retrait d'environ 1,25m par rapport à la façade arrière et végétaliser la partie restante de la toiture plate ;
- Proposer un nouveau garde-corps dans le respect des normes en vigueur ;
- Corriger les erreurs matérielles au niveau de la légende et vérifier la cohérence plan/coupe concernant l'annexe arrière du 3<sup>ème</sup> étage ; le cas échéant, sécuriser la baie en attente ;
- Pour la façade à rue, il convient de supprimer les dessins erronés ou ne pas laisser apparaître les modifications apportées (châssis, porte d'entrée, grille au rez-de-chaussée, légende des matériaux) ;

**Pour mémoire :**

- La couverture puis fermeture du balcon au 1<sup>er</sup> étage, l'isolation éventuelle de la toiture par l'extérieur au 2<sup>ème</sup> étage et les modifications en façade avant, sont des actes et travaux nécessitant l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme ;
- Pour les châssis et porte d'entrée en façade à rue, il y a lieu :
  - o soit de rétablir les châssis et la porte d'entrée dans leur pristin état ;
  - o soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme dans les plus brefs délais en vue de leur mise en conformité ou d'inclure les modifications à la présente demande en respectant le matériau d'origine (bois) et dessin avec allège pleine pour les baies vitrées ;

La dérogation au Titre I, Article 4 pour la terrasse est accordée sous réserve du respect des conditions reprises ci-dessus.

**Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.**

*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.*

---