

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

Commission de concertation

séance du 14/04/2026

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29117

Avenue Kersbeek 120

Aménager une terrasse arrière et un escalier menant au jardin avec réhausse du mur en mitoyenneté au n°118, et mettre en conformité la modification des versants de la toiture de l'annexe, la démolition d'une annexe, la modification des baies des fenêtres (suppression des cintrages), de la porte d'entrée, des châssis en façade avant, de la clôture en zone de recul, et de l'isolation de la façade latérale droit

Étaient 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

Étaient 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 17/03/2026 au 31/03/2026 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 ;

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 zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que 2 permis d'urbanisme :

- PU12385 pour la construction de la maison a été délivré le 27/04/1934 ;
- PU14677 pour la construction d'une toiture à versants a été délivré le 09/07/1946 ;

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

Considérant que la demande vise à :

- Aménager une terrasse arrière,
- Aménager un escalier menant au jardin,
- Élargir la baie arrière de la cuisine située au rez-de-chaussée,
- Rehausser le mur en mitoyenneté avec le n°118 ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité :

- La modification des versants de la toiture de l'annexe,
- La démolition d'une annexe comprenant les WC au niveau du rez-de-chaussée,
- La modification de la forme des baies des fenêtres et de la porte d'entrée en façade avant,
- La modification de la porte d'entrée,
- La modification de la division des châssis en façade avant,
- La modification de la clôture en zone de recul,
- L'isolation de la façade latérale droit ;

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

- Modification de l'intérieur d'ilôt (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, **0.6**) pour l'aménagement de la terrasse au niveau du bel-étage, de l'escalier menant au jardin et de la rehausse du mur en mitoyenneté avec le n°118, et pour la mise en conformité de la démolition de l'annexe comprenant les anciens WC, et de la modification des versants de la toiture de l'annexe ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'aménagement de la terrasse au niveau du bel-étage, de l'escalier menant au jardin et de la rehausse du mur en mitoyenneté avec le n°118, et pour la mise en conformité de la modification des versants de la toiture de l'annexe ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la mise en conformité de la modification des versants de la toiture de l'annexe ;

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

- Modification visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol) pour la mise en conformité de la modification de la forme des baies (suppression des cintrages), des châssis en façade avant, de la porte d'entrée, et de l'isolation de la façade latérale droit ;

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

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour la chambre n°2 situé au 1^{er} étage et la chambre n°3 et le bureau situés au 2^{ème} étage ;
- Dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales pour la dispersion des eaux pluviales vers le réseau d'égouttage ;
- Dérogation au Règlement Bâtisse et Voierie, Titre VI, Article 27 pour la modification des clôtures de la zone de recul ;

Considérant que le nouvel aménagement de la terrasse, attenante à la cuisine du rez-de-chaussée, offre un espace extérieur plus généreux de par notamment la suppression de l'annexe comprenant les anciens WC ; que l'élargissement des baies vitrées arrière à ce même niveau rend ces espaces orientés Sud-Est plus confortables par l'apport de lumière naturelle plus important, et permet une transition fluide entre l'intérieur et l'extérieur du logement ; qu'au vu de la taille de la parcelle, l'agrandissement de la terrasse comprenant un escalier menant au jardin depuis celle-ci a un impact négligeable sur l'intérieur d'ilôt ; que la rehausse du mur en mitoyenneté avec le n°118 afin préserve le voisinage des vues intrusives au sens du Code-Civil ; que la proposition s'inscrit dans les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant cependant que la rehausse du mur en mitoyenneté n'est envisagée que sur la moitié de l'épaisseur du mur ; qu'un tel aménagement n'apparaît pas pertinent ; qu'il y aurait dès lors de dessiner la réhausse conformément aux règles de l'art, en brique de terre cuite, de manière monolithique, et implanté de façon à présenter une épaisseur identique de part et d'autre de l'axe mitoyen ;

Considérant que la modification du versant de la toiture de l'annexe est très similaire à celle présente sur les plans de la situation existante de droit ; que les dérogations au titre I du RRU relatif au nouveau gabarit sont minimales ; que cette modification a un impact négligeable sur l'intérieur d'ilôt, ne modifie pas le cadre urbain avoisinant, et s'inscrit dès lors dans les prescriptions du PRAS ; que cette modification s'accompagne de l'installation d'un chauffe-eau solaire ce qui améliore les performances énergétiques du bâtiment et le confort des habitants ; que de ce qui en découle, la modification de la toiture apparaît de bon aménagement des lieux ;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol prévoit en son point 21, que toute modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement ;

Considérant que les modifications des formes des baies par la suppression du cintrage des baies et de la porte d'entrée, ne diminuent pas significativement les qualités architecturales de la façade et qu'elles semblent d'origine ;

Considérant qu'à l'analyse approfondie de la demande, il apparaît que le projet vise également à mettre en conformité l'isolation de la façade latérale droite, qu'il y a lieu d'adapter l'objet de la demande en conséquence ; que l'isolation de la façade latérale droite vise l'amélioration des performances énergétiques de l'immeuble et le confort des occupants ; que la finition est un revêtement en crépi blanc ; que la proposition s'intègre au cadre urbain environnant et ne dénature pas les caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant qu'au vu du dessin de la porte d'entrée d'origine, son remplacement réalisé entre 2014 et 2019 est regrettable ; que cependant, la nouvelle porte reprend le même matériau fer forgé similaire ; que son dessin s'accorde de manière cohérente avec le cadre urbain avoisinant et ne dénature pas l'harmonie de la façade ;

Considérant que le choix du matériau PVC et l'hétérogénéité des divisions des châssis nuisent à l'esthétique de la façade ; qu'il y aurait de revenir à des châssis de matériau bois ayant des divisions cohérentes afin de s'inscrire dans les objectifs de la prescription 21 du PRAS ;

Considérant que la zone de recul doit être aménagée en espace vert planté en pleine terre et ne peut être affectée au stationnement, que seuls les accès aux portes d'entrée et de garage peuvent être imperméabilisés ; que le Règlement sur les Bâtisses et la Voirie prévoit un dispositif de clôture (mur/haie) à front de rue ;

Considérant que les plans de réalisation ne laissent pas apparaître un aménagement de la zone de recul suffisamment détaillé ; que le reportage photographique révèle que la clôture présente dans les plans de la situation existante de droit (PU12385) fut retirée ; qu'il y aurait dès lors de tendre à aménagement de la zone de recul conforme aux réglementations en vigueur et similaire à celui du bien voisin au n°118 ; que le remplacement de 2 clôtures similaires à ceux dudit voisin correspondrait au bon aménagement des lieux ;

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 ;

Considérant que la situation existante de droit ne laisse pas apparaître la présence d'une citerne d'eau de pluie ; que la note relative à la gestion des eaux pluviales évoque la présence d'une citerne d'eau de pluie ayant une capacité de 2000 litres ; qu'en séance, le demandeur affirme que celle-ci est d'origine ; que cette installation encourage à la diminution des risques d'inondations, tend à répondre à la Réglementation Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, améliore les dispositifs de temporisation, et apparaît de bon aménagement des lieux ;

Avis Favorable sous-conditions (unanime) :

- Pour la terrasse arrière, rehausser entièrement le mur en mitoyenneté avec le n°118 de manière monolithique, et implanté de façon à présenter une épaisseur identique de part et d'autre de l'axe mitoyen et dans le respect des règles de l'art,
- Replacer des clôtures en zone de recul conformément à la Règlementation Communale Bâtisse et Voirie,
- Pour tous les châssis de la façade avant, replacer des châssis en bois,
- Pour les châssis de la partie gauche, et ceux centraux de la partie droite replacer des châssis bipartite ;

Dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont accordées ;

Dérogation aux articles du RCU sont accordées ;

Dérogation à l'article 27 du titre VI du RBV n'est pas accordée ;

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.
