

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

# Commission de concertation

## séance du 19/03/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28432

Avenue Kersbeek, 192

**Modifier le volume de la toiture (lucarnes), construire une extension et mettre en conformité la façade à rue, l'imperméabilisation de la zone de recul et la rehausse d'un mur de séparation.**

---

#### 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 Environnement  
~~Bruxelles Mobilité~~  
Administration en charge de la planification territoriale

#### Abstention

#### Etaient 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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 20/02/2024 au 05/03/2024 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 d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation à prédominance résidentielle; Considérant qu'un permis pour construire une maison a été délivré en 1889 ; que des transformations ont été réalisées suite aux permis délivrés en 1963, 1969 et 1974 ;

### **Situation projetée**

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

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la démolition partielle de l'annexe et la construction sur celle-ci de 2 niveaux supplémentaires,
- aménager une terrasse dans la profondeur maximale de l'annexe,
- modifier le volume de la toiture par la transformation de la lucarne à rue et la construction d'une lucarne sur le versant arrière,
- modifier la façade à rue par l'application d'un enduit sur isolant et le remplacement des châssis et de la porte d'accès à l'étage par des modèles en aluminium blanc,
- construire un escalier extérieur allant du bel étage vers la jardin,
- rehausser une partie du mu en mitoyenneté avec le n° 190,
- l'installation en zone de cours et jardins d'une citerne aérienne de 1500l ;

Considérant que la demande vise également la mise en conformité des actes et travaux suivants :

- l'extension de l'annexe arrière au rez-de-chaussée,
- l'imperméabilisation supplémentaire de la zone de recul ;

### **Instruction**

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

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS, Prescriptions générales, **0.6**) pour l'extension au 1<sup>er</sup> étage arrière, la rehausse partielle du mur en mitoyenneté avec n° 190, la terrasse arrière et l'escalier extérieur ;
- dérogation à l'Article 4, Titre I du RRU pour l'extension au 1<sup>er</sup> étage arrière, la rehausse partielle du mur en mitoyenneté avec n° 190, la terrasse arrière et l'escalier extérieur ;
- dérogation à l'Article 6, Titre I du RRU pour l'extension au 1<sup>er</sup> étage arrière et les lucarnes avant et arrière ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle vise des travaux visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS, Prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21), pour les modifications de la façade à rue et du versant avant de la toiture ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU, Titre I énoncées ci-avant, ainsi que pour les dérogations au RRU suivantes :

- Article 11, Titre I, pour l'imperméabilisation de la zone de recul,
- Article 10, Titre II, pour l'éclairage naturel insuffisant des chambres 2 et 4 ;

### **Motivation**

Considérant que la construction de deux niveaux supplémentaires sur l'annexe arrière tend à diminuer les qualités esthétique et paysagère en intérieur d'îlot, notamment par rapport aux parcelles sises aux numéros 198 et 200 de l'avenue Kersbeek ; que cela engendre une rehausse importante du mur mitoyen commun ; que cette proposition ne se justifie pas compte tenu de la superficie de la maison ;

Considérant dès lors que les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU, pour cette extension sont refusées ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin ne peut pas correspondre au bon aménagement des lieux compte tenu de la profondeur du palier d'accès à la terrasse au 1<sup>er</sup> étage qui rend la dérogation trop apparente et peu justifiée ;

Considérant qu'en situation existante, la hauteur sous combles permet l'aménagement aisé des pièces de vie dans le respect du Titre II du RRU ; que la modification de hauteur sous combles ne se justifie pas ;

Considérant par ailleurs, que côté rue, la modification de la lucarne ne s'accorde pas avec son contexte bâti immédiat ; notamment en ce qui concerne la maison voisine au n° 190 ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10, pour l'éclairage des chambres 2 et 4 pourrait être acceptée, compte tenu du fait que la différence entre les surfaces éclairantes prescrites et les surfaces des pièces concernées est peu importante ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de la façade à rue pourrait être acceptée, au regard du recul existant par rapport à l'alignement du trottoir ;

Considérant cependant que la finition proposée tend à banaliser la façade ; qu'elle ne traduit pas d'intention d'ordre architecturale visant à la rendre plus qualitative que la façade existante ; que telle que proposée, la finition de la façade ne parvient donc pas à s'inscrire dans les objectifs de la ZICHEE ; qu'elle ne peut dès lors, être acceptée ;

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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une citerne aérienne de 2000Lt ; que celle-ci est couplée à l'installation d'un bassin d'orage ; que cependant, aucune note technique dans le respect du RCU en matière de gestion des eaux pluviales n'accompagne la demande.

**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.*