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

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

Commission de concertation
séance du 06/10/2026

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 29028

Avenue Kersbeek 87 - 89

Démolir des annexes non conformes et reconstruire une annexe, isoler la façade arrière, aménager une terrasse suspendue avec mise en conformité d'un escalier la reliant au jardin et modifier la façade avant (corniche, cintrage des châssis, porte d'entrée et de garage)

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'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 08/09/2026 au 22/09/2026 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 ;~~

Rétroactes

Vu l'avis de la commission de concertation du 03/02/2026 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 Bourgmestre et Echevins du 06/01/2026 au 20/01/2026 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 ;

Contexte

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 en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
Considérant que deux permis d'urbanisme ont été délivrés pour la parcelle, à savoir

- *PU338 pour la construction de deux maisons, le 28/07/1879,*
- *PU7823 pour la construction d'un WC en intérieur d'îlot, le 10/08/1923;*

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 207 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est celle d'une maison unifamiliale ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à :

- *démolir et reconstruire des annexes non conformes*
- *démolir et reconstruire une terrasse surélevée d'environ 1 m par rapport au niveau du jardin ;*
- *mettre en conformité l'escalier reliant la terrasse au jardin ;*
- *isoler les façades arrière et avant ;*
- *modifier la façade avant (suppression du chéneau et modification des portes de garage et d'entrée) ;*
- *mettre en conformité la suppression de baies en façade avant ;*

Instruction

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

- *la modification de l'intérieur d'îlot, en application des prescriptions générales 0.6 du Plan régional d'affectation du sol, en raison de la démolition et reconstruction d'annexes et d'une terrasse et de l'isolation de la façade arrière ;*
- *la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 3, pour l'isolation de la façade avant ;*
- *la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4, pour la démolition et reconstruction d'annexes et d'une terrasse et l'isolation de la façade arrière ;*
- *la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6, pour la démolition et reconstruction d'annexes ;*

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

- *la demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, conformément à l'article 207 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;*
- *les modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, telles que définies par le Plan régional d'affectation du sol, en raison des interventions projetées en façade avant ;*

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué, notamment pour les dérogations précitées ainsi que pour la dérogation à l'article 10, Titre II du Règlement régional d'urbanisme relative à la chambre n°2 et au bureau/détente situés au 1er étage ;
Considérant que lors de l'enquête publique, une réaction a été enregistrée, portant principalement sur :

- *la crainte d'une perte de lumière naturelle dans le logement situé au n°85 de l'avenue Kersbeek, en particulier dans la cuisine et les espaces de séjour, en raison du projet de rehausse au niveau du patio existant, utilisé comme puits de lumière ;*

- *la mauvaise représentation du profil du voisin situé au n°85 de l'avenue Kersbeek, notamment du décroché de hauteur entre l'annexe et le corps principal du bâtiment du réclamant ;*
- *la demande de production d'une étude d'ensoleillement afin d'objectiver l'impact du projet sur la parcelle voisine ;*

Motivation

Considérant que l'annexe projetée vise à remplacer des annexes déjà construites en 1971 (source : BRUCIEL) et permet de les réunir en un volume unique d'une profondeur similaire ; que, bien que cette nouvelle annexe améliore la situation en intérieur d'îlot, le nouvel aménagement (annexe et terrasse) dépasse la profondeur du voisin le plus profond situé à droite, au n°85 de l'avenue Kersbeek ; que l'aménagement de la terrasse avec escalier et pare-vue translucide le long de la mitoyenneté commune avec le bien sis au n°85 de l'avenue Kersbeek est susceptible d'engendrer des portées d'ombre sur cette propriété voisine ; qu'il y a lieu de réduire la profondeur de la terrasse afin de l'aligner au profil voisin de droite (n°85) et d'adapter le cas échéant la distribution intérieure et l'implantation de la citerne de récupération des eaux pluviales initialement prévue sous celle-ci ; qu'à cette condition, la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pourrait être accordée ;

Considérant que la toiture végétalisée de l'annexe s'inscrit pleinement dans les objectifs des prescriptions générales 0.6 du Plan régional d'affectation du sol, en contribuant à l'amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'îlot et à la réduction des îlots de chaleur ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière, bien qu'en dérogation à l'article 4, Titre I du RRU, présente un impact négligeable sur l'intérieur d'îlot et permet d'améliorer le confort thermique du logement ;

Considérant que l'augmentation de la hauteur de la toiture de la nouvelle annexe d'environ 90 cm est susceptible d'engendrer des portées d'ombre vers le patio du voisin situé au n°85 de l'avenue Kersbeek ; que ce patio, déjà fort étroit, dessert des pièces de vie et joue un rôle essentiel dans l'apport de lumière naturelle du logement de ce voisin ; que cette situation est de nature à porter atteinte à l'habitabilité du bien sis au n°85 ; qu'il y a dès lors lieu de réduire la hauteur de la nouvelle construction, dans les limites autorisées tout en respectant les hauteurs sous plafond imposées par le RRU ; qu'à cette condition, la dérogation à l'article 6, Titre I du RRU pourrait être accordée ;

Considérant qu'une fenêtre constituée de briques de verre donne sur le patio du voisin ; qu'un permis délivré à ce dernier en 2022 fait mention de l'existence d'une servitude entre les deux propriétés ;

Considérant qu'au niveau du jardin, la limite mitoyenne avec la propriété voisine sise au n°85 de l'avenue Kersbeek n'est pas clairement détaillée ; qu'il y a lieu de représenter précisément la composition de cette limite sur les plans ;

Considérant qu'au 1er étage, la chambre n°2 et le bureau/détente ne disposent pas d'un apport suffisant en lumière naturelle ; qu'aucun plan d'archives ne permet de connaître leur superficie d'origine ; qu'il y a dès lors lieu de rouvrir les fenêtres antérieurement condamnées en façade avant afin de répondre aux normes d'habitabilité relatives à l'éclairement naturel ; qu'à cette condition, la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pourrait être accordée ; que, de plus, la réouverture des baies permettrait de retrouver les qualités de la façade d'origine ;

Considérant que les modifications apportées à la façade à rue, résultant de l'isolation de cette façade, tendent à diminuer sa valeur esthétique et patrimoniale et ne répondent pas aux objectifs de la ZICHEE ; qu'afin de préserver les qualités esthétiques et patrimoniales de ce bien inscrit à l'inventaire, il y a lieu de ne pas isoler la façade avant et de préserver le caractère d'origine de la façade (la porte d'entrée, la porte de garage, le cintrage des fenêtres du 1er étage, le chéneau ainsi que les deux bandes en relief) ; que, par conséquent, la dérogation à l'article 3, Titre I du RRU ne peut être accordée pour l'isolation en façade avant ;

Considérant que la fusion du hall d'entrée et du garage est susceptible de générer des risques en matière de sécurité et de santé, notamment en raison des émissions de gaz d'échappement, des risques d'incendie et de l'entrave aux voies d'évacuation ; que cette configuration ne garantit pas un bon aménagement des lieux ; qu'il y a dès lors lieu de rétablir une séparation fonctionnelle entre le garage et le hall d'entrée ;

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 à la parcelle ;

Considérant qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales évacués vers le réseau en favorisant l'infiltration, l'évaporation ou le rejet à faible débit ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de citernes d'eaux pluviales d'une capacité totale de 5.000 litres, dont les eaux sont réutilisées à des fins domestiques pour l'alimentation de trois WC et d'un lave-linge ; que l'évacuation du trop-plein vers un bassin d'infiltration situé dans le jardin est prévue ; que la toiture végétalisée de la nouvelle annexe participe à la temporisation des eaux pluviales ;

Considérant que ces dispositifs sont conformes au Règlement communal d'urbanisme.

Avis favorable sous conditions (unanime)

- *Réduire la profondeur de la terrasse afin de l'aligner au profil voisin situé au n°85 et adapter, le cas échéant, la distribution intérieure et l'implantation de la citerne de récupération des eaux pluviales initialement prévue sous celle-ci ;*
- *Réduire la hauteur de la nouvelle construction, dans les limites autorisées tout en respectant les hauteurs sous plafond imposées par le RRU et en conservant la toiture végétale ;*
- *Représenter précisément sur les plans la composition de la limite mitoyenne avec le voisin situé au n°85 ;*
- *Rouvrir les fenêtres condamnées en façade à rue et replacer des châssis identiques à ceux des autres baies existantes ;*
- *Ne pas isoler la façade avant et préserver le caractère d'origine de la façade (la porte d'entrée, la porte de garage, le cintrage des fenêtres du 1er étage, le chéneau ainsi que les deux bandes en relief) ;*
- *Rétablir une séparation fonctionnelle entre le garage et le hall d'entrée ;*

La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour l'annexe et la terrasse au rez-de-chaussée est acordée sous reserve du respect des conditions.
La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour l'isolation de la façade arrière est acordée.
La dérogation à l'article 6, Titre I du RRU pour la hauteur de la toiture de l'annexe est refusée.
La dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour la chambre n°2 et le bureau/détente au 1er étage est acordée sous reserve du respect des conditions.
La dérogation à l'article 3, Titre I du RRU pour l'isolation de la façade avant est refusée.

Contexte

Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés ;
Considérant que ceux-ci répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;
Considérant que l'objet de la demande est inchangé, à l'exception de l'isolation de la façade à rue, qui ne fait désormais plus partie de l'objet de la demande ;
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, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour la construction de l'annexe et la terrasse suspendue d'environ un mètre ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la construction de l'annexe et la terrasse suspendue d'environ un mètre ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la construction de l'annexe ;

Considérant que la demande est de nouveau 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) ;
- Modification visible depuis l'espace publique en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol) pour la porte de garage, la porte d'entrée, la corniche, et le cintrage des châssis ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué notamment pour les dérogations énoncées ci-dessus ;

Motivation

Considérant qu'en réponse à la demande de réduire la hauteur de la nouvelle construction, le demandeur propose de limiter le rehaussement de la toiture de l'annexe à 60 cm, au lieu des 90 cm initialement prévus, et de maintenir une partie de la toiture à son niveau existant sur une largeur d'au moins 1 m à partir de l'axe mitoyen avec le patio du n°85 ; que la toiture n'est dès lors plus rehaussée dans son entièreté ; que ces adaptations permettent de réduire l'impact du projet sur l'éclairement naturel du patio, sur la propriété voisine ainsi que sur l'intérieur d'îlot, tout en maintenant la toiture végétale ; qu'elles vont ainsi dans le sens des objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ; que les dérogations au RRU, Titre I, articles 4 et 6, peuvent dès lors être acceptées ;

Considérant que la Commission de concertation a demandé de réduire la profondeur de la terrasse afin de l'aligner au profil voisin situé au n°85 et d'adapter, le cas échéant, la distribution intérieure et l'implantation de la citerne de récupération des eaux pluviales initialement prévue sous celle-ci ; qu'en réponse à cette demande, la terrasse est maintenue dans sa profondeur initialement proposée, mais qu'un recul de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne avec le n°85 est désormais prévu ; que ce recul permet de limiter les vues intrusives vers la propriété voisine et de préserver son intimité ; que cette adaptation permet

également de limiter l'impact de la terrasse sur l'intérieur d'îlot au regard de la prescription générale 0.6 du PRAS ; que la dérogation au RRU, Titre I, article 4, peut dès lors être acceptée ;

Considérant que les plans modifiés représentent désormais la limite mitoyenne avec le n°85 au niveau du jardin sous la forme d'un élément végétalisé s'apparentant à une haie ; qu'aucune légende ne permet toutefois d'en déterminer précisément la nature ; qu'il convient dès lors de préciser la matérialité de cette limite ;

Considérant que l'isolation de la façade avant par l'intérieur est également prévue, permettant ainsi de préserver les caractéristiques architecturales de la façade à rue ; que cette attention est d'autant plus pertinente que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier et est situé en ZICHEE ;
Considérant cependant que que cette modification répond dès lors à la condition formulée dans le précédent avis de la Commission de Concertation visant à préserver les qualités patrimoniales de la façade avant ;
Considérant cependant que l'élévation de la façade avant présente une incohérence dans leur identification, la bande horizontale inférieure étant reprise comme un seuil en aluminium laqué gris (n°5) ; qu'il convient dès lors de corriger les plans et leur légende afin d'identifier clairement le matériau et la finition de ces bandes et d'en garantir leur préservation ;

Considérant que les plans modifiés prévoient la réouverture des baies du premier étage en façade avant, permettant ainsi d'assurer l'éclairement naturel des locaux concernés ; que cette modification permet de mettre fin à la dérogation au RRU, Titre II, article 10, relevée dans le projet initial ; que cependant, les châssis projetés ne respectent pas le cintrage des baies existantes, contrairement à la condition du précédent avis de la Commission de concertation ; qu'il convient dès lors de les adapter afin de préserver les caractéristiques architecturales de la façade avant ;
Considérant par ailleurs que la porte d'entrée participe à la composition et au caractère architectural de la façade avant ; qu'il convient dès lors de prévoir une porte panneautée dont le dessin et les proportions s'inscrivent dans le style architectural de l'époque de construction du bien ;
Considérant que les plans modifiés rétablissent une séparation fonctionnelle entre le garage et le hall d'entrée ; que cette modification répond à la condition formulée dans le précédent avis de la Commission de Concertation.

<u>Avis favorable sous conditions (unanime)</u>

- Pour les châssis du 1er étage en façade avant, respecter le cintrage d'origine ;
- Placer une porte d'entrée panneautée inspirée du style architectural de l'époque de construction du bien ;
- Corriger la légende des plans de réalisation au niveau des bandes en relief de la façade avant (préciser le matériau et la finition) ;
- Préciser la matérialité et la hauteur de la limite mitoyenne avec le n°85 au niveau du jardin ;

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont accordées.

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 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.