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 03/11/2026

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 29208

Avenue Kersbeek 85

Mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 2 logements, la modification du dessin de la corniche et la teinte du revêtement de la façade avant, et l'installation d'une descente d'eau pluviale en façade avant.

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 au 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 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 de forte mixite ;

Considérant que 5 permis d'urbanisme :

- PU338 pour la construction de 2 maisons a été délivré le 28/07/1879 ;
- PU888 pour la construction d'une annexe a été délivré le 28/10/1893 ;
- PU9707 pour la construction d'une annexe, d'un WC et la création d'une fenêtre en façade avant a été délivré le 23/3/1928 ;
- PU9858 pour le raccordement aux égouts a été délivré le 01/06/1928 ;
- PU27627 pour démolir et reconstruire une annexe sur 2 niveaux et réaménager une maison unifamiliale a été délivré le 24/06/2022 ;

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 à mettre en conformité :

- la division d'une maison unifamiliale en 2 logements,
- en façade avant :
    - la modification du dessin de la corniche,
    - la modification de la teinte du revêtement (beige moyen vers beige foncé),
    - l'installation d'une descente d'eau pluviale ;

Instruction

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

- Modification visible depuis l'espace publique en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol) pour la modification du dessin de la corniche de la façade avant et de la teinte du revêtement de la façade avant ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 3 pour le séjour-cuisine situé au niveau des combles ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 4 pour le séjour-cuisine situé au niveau des combles ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour la chambre du deuxième duplexe en partie arrière située au niveau du premier étage et pour le séjour-cuisine situé au niveau des combles ;

Motivation

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol prévoit en son point 21, que toute modification de l'aspect des façades, visibles depuis l'espace 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 le projet prévoit de rétablir, au niveau du rez-de-chaussée, un cache-volet conformément aux conditions du permis d'urbanisme délivré en 2022 ; que la réintégration de cet élément améliore les qualités esthétiques et patrimoniales de la façade ;

Considérant que les plans de réalisation présentent des châssis dont le matériau n'est pas précisé et dont le dessin ne respecte pas le cintrage des baies existantes ;

Considérant dès lors qu'il convient de prévoir pour l'ensemble de la façade, des châssis bois respectant le cintrage des baies existantes, et reprenant une division bipartite, afin de garantir la cohérence architecturale de la façade et de retrouver les caractéristiques des menuiseries d'origine ; que ces adaptations permettront ainsi de répondre davantage aux objectifs de la prescription 21 du PRAS ;

Considérant qu'il a été constaté que la corniche a été recouverte avec des finitions en PVC blanches ; qu'elles sont inesthétiques et peu qualitatives ; qu'il y a lieu dès lors de retrouver une corniche bois respectant le dessin et les caractéristiques du modèle d'origine afin de préserver l'identité architecturale du bâtiment ;

Considérant que l'aménagement du premier duplex entre le rez-de-chaussée et le premier étage présente une configuration spatiale qualitative ; que les espaces de séjour, cuisine et salle à manger, aménagés au rez-de-chaussée et développés sur quatre travées, disposent de superficies généreuses et bénéficient d'un apport important de lumière naturelle grâce notamment à l'ouverture zénithale réalisée au centre du bien ainsi qu'à la porte-fenêtre située en façade arrière ;

Considérant, bien que la chambre aménagée au premier étage, déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, celle-ci est orientée plein ouest et bénéficie d'un apport significatif de lumière naturelle, qu'elle présente des conditions d'habitabilité satisfaisantes ; que de ce qui en découle, l'aménagement de ce logement peut être considéré comme constituant un bon aménagement des lieux ; que la dérogation peut dès lors être accordées ;

Considérant que l'aménagement du deuxième duplex entre le premier étage et le niveau des combles prévoit un espace séjour-cuisine situé au dernier niveau, dont la superficie, la hauteur sous plafond et l'apport en lumière naturelle sont inférieurs aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme ; que de plus, le projet présente une mezzanine située au niveau de la mansarde et aménagée en espace de stockage ; que cet espace ne peut être considérée comme une mezzanine conformément aux

dispositions du RRU ; que cet aménagement réduit la hauteur disponible et limite les possibilités d'amélioration de l'éclairement naturel ; que de plus, l'implantation de la salle de bain au niveau des combles réduit la superficie du séjour-cuisine et l'empêche de répondre aux exigences du RRU ;
Considérant qu'au regard de la superficie habitable du logement, l'aménagement de deux chambres apparaît peu compatible avec les dimensions disponibles ; que de plus, la chambre en partie arrière ne bénéficie pas d'un apport suffisant en lumière naturelle au regard des normes minimales d'habitabilité ; que de plus, la fenêtre de cette dernière donne directement sur le pallier d'entrée du duplex inférieur ce qui ne peut être considéré comme de bon aménagement des lieux ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'organisation du logement afin de garantir la conformité des espaces habitables aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'il apparaît opportun de réduire l'emprise de l'espace de stockage aménagé au niveau de la mansarde afin de garantir une hauteur libre suffisante, de prévoir des fenêtres de toiture complémentaires et d'envisager le déplacement de la salle de bain au premier étage, afin de permettre l'aménagement d'un séjour-cuisine conforme aux prescriptions réglementaires et offrant des conditions d'habitabilité satisfaisantes ;

Considérant que, compte tenu de la division de l'immeuble en deux logements, la demande prévoit l'aménagement d'un local vélos ainsi que d'espaces de rangements conformément aux articles 3, 16, 17 et 18 du Règlement Régional d'Urbanisme ;
Considérant cependant que la disposition des espaces telle que proposée ne permet pas de garantir des conditions d'accessibilité et d'exploitation satisfaisantes, notamment en raison des conflits d'usage potentiels entre la cave du duplex 2 et le local vélos dans laquelle la cave est située ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du sous-sol en regroupant les caves au sein d'une même travée et en affectant la seconde exclusivement au stationnement des vélos, afin d'assurer une circulation fluide, un accès aisé aux différents locaux et une utilisation optimale des espaces communs ; que, par ailleurs, au regard de l'organisation générale du sous-sol et des superficies disponibles, l'aménagement d'un local poubelles tel que proposé apparaît peu opportun ; qu'il y a lieu, dès lors, d'en revoir l'implantation ou de le supprimer ;

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 qu'une descente d'eau pluviale installée en façade avant est déjà présente en avril 2009, soit antérieurement à l'entrée en vigueur de cette réglementation ;
Considérant que le permis délivré en 2022 prévoyait l'installation d'une citerne d'eau de pluie ; que celle-ci ne figure pas dans les plans de réalisation ; que de plus, à l'analyse approfondie du reportage photographique, la toiture plate de l'annexe comprenant une végétalisation extensive ne l'ensemble pas avoir été réalisée ; qu'il y aurait lieu de vérifier cet aspect ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

AVIS Favorable sous conditions (unanime) :

- Pour la façade avant :
    - prévoir des châssis en bois comportant une division bipartite respectant le cintrage des baies existantes,
    - retrouver pour la corniche un modèle en bois respectant le dessin d'origine ;
- Revoir l'aménagement des locaux communs et de rangement au niveau du sous-sol ;
- Revoir l'implantation du local poubelles ;
- Pour le deuxième duplex situé entre le premier étage et le niveau des combles, revoir son aménagement dans le respect du Titre II du RRU, par exemple en :
    - réduisant l'espace de stockage présent au niveau de la mansarde,
    - augmentant le nombre de fenêtres de toiture,
    - aménageant la salle-de-bain au premier étage par la suppression de la chambre située en façade arrière ;
- Envisager l'amélioration de la gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les règlementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au Titre II du RRU sont acceptées sous réserves du respect des conditions reprises ci-avant ;

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.