

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

# Commission de concertation

## séance du 28/05/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28494

**Avenue Kersbeek 235**

**Construire une terrasse-toiture, un escalier extérieur et une rehausse en mitoyenneté, et mettre en conformité une façade jardin**

---

Etaients présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

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

Etaients 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 30/04/2024 au 14/05/2024 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'habitation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour construire une maison a été délivré le 08/02/1951 ;

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

### **Situation projetée**

Considérant que la demande vise à construire une terrasse sur pilotis au 1er étage arrière avec brise vue en mitoyenneté et escalier d'accès vers le jardin

Qu'elle vise également à mettre en conformité :

la construction d'une lucarne en façade arrière

la modification de la porte d'entrée, des fenêtres et de la porte de garage en façade avant ;

### **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, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour la terrasse, le brise-vue et l'escalier ;

dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la profondeur de la terrasse, du brise-vue et de l'escalier ;

### **Motivation**

Considérant que les nouvelles constructions en intérieur d'îlot tel que la terrasse, le brise-vue et l'escalier extérieur n'impliquent pas d'imperméabilisation supplémentaire de la parcelle ; que ces aménagements ont un impact minime sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la terrasse offre des vues vers la parcelle voisines au sens du Code Civil sa hauteur étant insuffisante ; que le pare vue, par sa longueur, l'orientation de la parcelle et la présence d'une baie sur la façade voisine proche de la rehausse, a un impact trop important vers la parcelle contiguë au n°233 ; qu'une rehausse de hauteur conforme au code civil, mais de moindre profondeur pourrait être acceptée ; qu'une profondeur de 1m20 pour la terrasse et le brise vue apparaît raisonnable ; qu'à cette condition la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU peut être accordée pour le brise-vue ;

Considérant que l'escalier d'accès, de par sa position n'a pas de réels impacts sur les propriétés voisines ; qu'il permet d'améliorer l'accès au jardin ; que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU peut être accordée pour l'escalier extérieur ;

Considérant qu'une lucarne est construite en toiture arrière ; qu'elle s'intègre convenablement au cadre urbain environnant et à l'architecture de la façade ; qu'elle ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'elle apparaît acceptable ;

Considérant qu'en façade arrière la superficie des fenêtre au rez-de-chaussée et au 1er étage ne correspond pas à celle de la situation de droit ; que cette différence est due au fait que les plans d'origine prévoyaient la construction d'une annexe qui n'a jamais été réalisée ; que la façade arrière existante s'intègre harmonieusement au contexte urbain en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'en façade avant les châssis et la porte d'entrée ont été remplacés par des modèles dont les matériaux et divisions ne correspondent plus à ceux d'origine ; que cependant l'ensemble des modifications apportées en façade ne tendent pas à diminuer sa valeur esthétique et patrimoniale de par la simplicité des dessins proposés ;

Que cependant, il y aurait lieu afin d'améliorer les qualités patrimoniales du bien de prévoir lors d'un prochain remplacement des châssis et portes de respecter le dessin et matériaux d'origine ;

Considérant que les croisillons présents sur les vitrages ont été supprimés ; que cette modification est acceptable étant donné que ceux-ci diminuent l'apporte de lumière à l'intérieur de l'immeuble ;

Considérant qu'il a été constaté lors de l'analyse de la demande, que la corniche a été recouverte par un cache en PVC blanc peu esthétique, qu'il y a lieu lors d'un prochain remplacement, de retrouver la corniche d'origine ou de replacer une corniche en bois ;

Considérant que les haies en zone de recul, ont été supprimées ; que pour se conformer à l'article 11, Titre I du RRU, il y a lieu de replanter des haies conformément à la situation de droit ; que de plus l'avenue de Keersbeek est une continuité verte au PRDD ; qu'il s'agit de sentiers, de rues, d'avenues et de places, etc. possédant déjà un caractère vert ou requérant une verdurisation et une sécurisation poussées tant pour les piétons que les cyclistes afin de remplir pleinement leur fonction socio-récréative et écologique dans le cadre du Maillage vert ;

Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adoptée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

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 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 les plans de la situation de droit ne renseignent aucune citerne d'eau pluviale ; que la demande ne modifie pas le système de récolte des eaux pluviales ;

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

- Réduire la profondeur de la terrasse et du brise-vue à 1m20 de profondeur et pour le brise vue prévoir une hauteur conforme au Code Civil ;
- Lors d'un prochain remplacement des châssis et portes, respecter le dessin et matériaux d'origine et modifier les plans en conséquence sans les vitrages de croisillon ;
- Lors d'un prochain remplacement de la corniche, retrouver la corniche d'origine ou de replacer une corniche en bois ;
- En zone de recul, planter des haies conformément à la situation de droit.

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la profondeur de la terrasse et du brise-vue est accordée sous réserve du respect des conditions ;

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'escalier peut être accordée.

**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.***