

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

# Commission de concertation

## séance du 03/12/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 28689**

**Avenue Kersbeek 55**

**Modifier la destination d'un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) en 1 logement, rehausser la toiture pour isoler et mettre en conformité la suppression du garage et les modifications de la façade à rue**

---

Etaients 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

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'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 ;~~

### **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 de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement ;

Considérant qu'un permis (PU182) pour la construction d'une maison a été délivré en 1875 ; qu'un permis (PU185) pour la construction d'un mur de clôture a été délivré en 1875 ; qu'un permis (PU719) pour la construction d'une laverie a été délivré en 1890 ; qu'un permis (PU4792) pour la construction d'une annexe et véranda a été délivré le 22/01/1909 ; qu'un permis (PU6508) pour la construction de 2 WC et le raccordement aux égouts a été délivré 03/04/1914 ; qu'un permis (PU12957) pour la construction d'une loggia et d'un garage au fond de la propriété a été délivré 17/01/1936 ; qu'un permis PU14993 pour la construction d'un bureau au-dessus du garage a été délivré 16/03/1948 ; qu'un permis d'urbanisme (PU21046 au n°53 Avenue Kersbeek) pour l'extension d'un bien en cabinet médical a été délivré le 08/11/1989 ; qu'un permis d'urbanisme (PU22184 n°53 Avenue Kersbeek) pour agrandir le cabinet médical avec surélévation du mur mitoyen (avec le n°57 Avenue Kersbeek) a été délivré le 02/06/1998 ; qu'un permis (PU24266) pour le réaménagement d'un cabinet médical et la modification des baies a été délivré 02/12/2008 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale avec un garage au sous-sol et un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) au rez-de-chaussée ; Que le permis d'urbanisme de 2008 mentionne que le cabinet médical est accessoire à l'habitation au N°53 et que la zone de recul doit être un jardin de pleine terre et non une zone de stationnement ;

Considérant que l'immeuble est accolé au N°53 de l'avenue Kersbeek ; que le bien objet de la demande était auparavant lié au N°53 ;

Considérant que la demande ne porte que sur le N°55 ; que la parcelle comprend uniquement l'immeuble et sa zone de recul à rue ; que l'immeuble ne comprend dès lors aucune zone de cour et jardin ;

### **Situation projetée**

Considérant que la demande vise à modifier la destination d'un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) en un logement à rehausser la toiture et à mettre en conformité la modification de la façade à rue ;

### **Instruction**

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants en ce qu'elle implique une mise en conformité de la façade avant visible depuis les espaces publics (Application de la prescription particulière 21. du PRAS) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations suivantes :

- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 11 pour la modification de la zone de recul,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 3 pour le salon,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 4 pour la « chambre 1 »,
- dérogation au Règlement Communal de la Bâtisse et de la Voierie, Titre VI, Article 27,
- dérogation au Règlement Communal de la Bâtisse et de la Voierie, Titre XIXter, Article 2 ;

Considérant par ailleurs, que la demande fait apparaître des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 et 6 pour une partie de la modification de la hauteur de la toiture (isolation de la toiture par l'extérieur) ;

Considérant que la dérogation n'a pas été sollicitée par le demandeur ;

Considérant, en outre, que la demande ne porte que sur le n°55, que dès lors les actes et travaux projetés portent atteinte à l'intérieur d'îlot par application de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Considérant que de ce qui en découle, la demande aurait dû faire l'objet d'une enquête publique ;

Considérant que la demande comporte dès lors une erreur matérielle ;

### **Motivation**

Considérant que des modifications ont été apportées en façade à rue, à savoir :

- la modification de la couleur des châssis des fenêtres, de la porte d'entrée et de la corniche en vert clair,
- la division des fenêtres au 1er étage qui n'apparaît plus en situation projetée,
- la modification du dessin de la porte d'entrée,
- la construction d'une allège pour transformer la porte de garage en fenêtre tripartite ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées en façade ne tendent pas à diminuer sa valeur esthétique et patrimoniale et répondent donc ainsi aux objectifs de la ZICHEE ;

Considérant cependant qu'il est relevé en commission de concertation que les dessins projetés des fenêtres aux étages ne sont pas tels que souhaités est que la demande devrait être modifiée ;

Considérant que l'isolation de la toiture engendre une légère rehausse de 15 cm de la toiture et donc une dérogation aux l'articles 4 et 6, Titre I du RRU ; qu'elles pourraient être accordées étant donné l'impact minime de la rehausse en termes de portée d'ombre, sur les propriétés voisines ; que de plus l'isolation de la toiture augmente le confort thermique de l'immeuble ;

Considérant que la modification de l'affectation du bâtiment, d'un équipement d'intérêt collectif en logement, n'apparaît pas acceptable tel que présenté ;

Considérant que la superficie de l'immeuble pourrait permettre l'installation d'un logement ; que les dérogations aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU sont relativement minimales et apparaissent acceptables ;

Considérant cependant que les baies en façade arrière offrent des vues droites au sens du code civil sur la zone de jardin de la parcelle voisine au n°53, la façade arrière de l'immeuble étant sur la limite mitoyenne ; que la demande ne comprend aucune servitude de vue avec le n°53 ; que cette situation ne peut être considérée comme relevant du bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement d'un logement sur cette parcelle ne pourrait s'envisager qu'avec la révision du parcellaire en prévoyant pour cet immeuble une zone de cours et jardin ou à minima la présentation de servitudes de vue vers les parcelles voisines avec un aménagement tendant au respect du Titre II du RRU ;

Considérant qu'à l'exception du bac à plantes installé devant la fenêtre de la chambre 2 au rez-de-chaussée, la zone de recul est imperméabilisée dans sa totalité ; que la réglementation tant communale que régionale prévoit que les zones de recul ne peuvent contenir de construction ni être transformée en zone de stationnement ; que par ailleurs le dernier permis d'urbanisme relatif à cet immeuble rappelait l'obligation de respecter les réglementations en matière de zone de recul ;

Considérant dès lors que l'aménagement proposé ne peut être accepté ; que la zone de recul doit être aménagée en jardin et clôturée tel que le prévoit le RRU et le Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie ;

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, suite à la division parcellaire, la citerne commune aux deux propriétés (53 et 55 Avenue Kersbeek) se retrouve maintenant dans la propriété n°53 Avenue Kersbeek ; qu'une servitude est prévue pour permettre de maintenir l'utilisation de celle-ci par le n°55 Avenue Kersbeek.

### **AVIS défavorable (unanime)**

Les dérogations sont refusées.

**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.***