

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

# Commission de concertation

## séance du 17/12/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28744

Avenue du Roi 130

**Isoler les façades à rue et arrière d'une maison unifamiliale et démolir l'annexe non-conforme**

---

Étaient 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

Étaient 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 19/11/2024 au 03/12/2024 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 mixte, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement et le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis PU9287 pour la construction de la maison a été délivré le 22/04/1927 ;

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

### **Situation projetée**

Considérant que la demande vise à :

- isoler les façades avant et arrière,
- démolir l'annexe non-conforme ;

### **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 l'isolation de la façade arrière au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle et la démolition de l'annexe non-conforme,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'isolation de la façade arrière au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle modifie la façade avant visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol) pour l'isolation de la façade avant,

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 4 pour l'isolation de la façade arrière au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 3 pour le salon du rez-de-chaussée ;

### **Motivation**

Considérant que l'isolation de la façade arrière a un impact négligeable sur l'intérieur de l'îlot ; que la démolition de l'annexe non-conforme permet le réaménagement de la cour en jardin de pleine terre, améliorant ainsi les qualités végétales et de pleine terre en intérieur d'îlot ; que la demande est conforme au PRAS 0.6 ;

Considérant que le plan des caves ne correspond pas à la situation de droit ; que la cave 2 au sous-sol s'étend sur une partie de la zone de cour et jardin que cette situation est regrettable puisqu'elle diminue la superficie de pleine terre de la parcelle ; que cependant la situation semble dater de l'époque de la construction ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la dérogation à l'article 3, Titre II du RRU peut être accordée pour le salon du rez-de-chaussée étant donné que cette pièce est connectée à la salle à manger/cuisine par une grande baie intérieure ; qu'ensemble, ils forment un grand espace traversant de 30 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'isolation de la façade avant et arrière permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et donc le confort thermique des espaces intérieurs ; que la pose de l'isolation va dans le sens des recommandations énergétiques actuelles ;

Considérant cependant qu'en façade avant, la façade telle que proposée ne peut être acceptée étant donné que l'isolation empiète sur l'espace public ; que la demande prévoit la suppression des moulures situées sur la partie de la travée de droite en enduit (entre les 1er et 2ème étages et entre le 2ème étage et la corniche) ; que la proposition apparaît peu qualitative et ne s'intègre pas suffisamment aux caractéristiques architecturales ; qu'il y a lieu dès lors de proposer une nouvelle façade respectant l'alignement au minimum au rez-de-chaussée, les reliefs pour la partie en enduit et en préservant les ferronnerie en façade (toiture et soupirail) ;

Considérant par ailleurs, qu'en façade avant, l'imposte de la fenêtre centrale située sur la travée de droite au niveau du 2ème étage a été supprimée ;

Considérant que ces modifications, apportées en façade, tendent à diminuer sa valeur esthétique et patrimoniale et ne répondent ainsi pas aux objectifs de la ZICHEE ;

Considérant qu'afin de préserver les qualités esthétiques et patrimoniales ; qu'il y a lieu de respecter le dessin d'origine pour les châssis de la fenêtre centrale du 2ème étage ; qu'il y a lieu également de maintenir les moulures en façade avant et les représenter en plan.

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

- Respecter le dessin d'origine pour les châssis de la fenêtre centrale du 2<sup>ème</sup> étage ;
- Proposer une nouvelle façade respectant l'alignement au minimum au rez-de-chaussée, les reliefs pour la partie en enduit et en préservant les ferronnerie en façade (toiture et soupirail).

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'isolation de la façade arrière au-delà des ¾ de la parcelle est acceptée ;

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 3 pour le salon du rez-de-chaussée est acceptée.

**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.***