

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

Commission de concertation

séance du 23/06/2026

Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 29190

Chaussée de Bruxelles, 408

Construire une lucarne arrière, isoler la toiture et les façades latérales et mettre en conformité l'installation d'une extraction de fumée en façade arrière.

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest
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 26/05/2026 au 09/06/2026 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 ;~~

Contexte

Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation ;

Considérant que l'immeuble à rue a été construit après délivrance d'un permis en 1910 (PU5274) ; qu'en permis d'urbanisme (PU24326) pour la construction d'une annexe au rez-de-jardin a été délivré en 2009 ; que l'annexe cependant, n'a été construite que partiellement ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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 :

- construire une lucarne en façade arrière,
- isoler les deux façades latérales,
- isoler la toiture ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité l'installation d'une extraction de fumée en façade arrière ;

Instruction

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

- Actes et travaux en intérieur d'ilot (PRAS – prescription générales, 0.6) pour le conduit d'extraction de fumée en façade arrière ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, article 6 pour l'isolation de la toiture ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en ce qu'elle vise des modifications sur un bien inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-capitale (article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire - CoBAT) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué, notamment pour la dérogation au RRU, Titre I énoncée ci-avant, ainsi que pour les dérogations suivantes :

- RRU, Titre II, article 10 pour les chambres 1, 2, 3, et la salle de jeu ;
- Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie, Titre XIII, article 64 pour le conduit d'extraction de fumée en façade arrière ;

Motivation

Considérant que l'évacuation de fumée installée contre la façade arrière n'a pas d'incidence sur les qualités esthétiques en intérieur d'ilot ; que cependant, au regard de sa hauteur, le conduit d'extraction risque de générer pour les propriétés voisines ; qu'il convient dès lors de limiter ces nuisances en prévoyant une hauteur minimale de 2,20m au-delà de la corniche pour cette évacuation, conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie ;

Considérant que la rehausse de la toiture, qui résulte de l'isolation des versants par l'extérieur, n'a pas de réel impact sur le voisinage immédiat vu la faible épaisseur de la couche isolante ; que de ce qui en découle la dérogation au RRU, Titre I, article 6 est accordée ;

Considérant que la construction d'une lucarne arrière s'inscrit de manière cohérente dans le contexte bâti en intérieur d'ilot, étant donné qu'elle correspond à une certaine typologie du cadre urbain environnant ; que par ailleurs, cette construction permet d'améliorer l'habitabilité de la salle de jeux ; que dès lors, la création de cette lucarne est acceptée ;

Considérant que l'isolation des façades latérales vise, avec l'isolation de la toiture, à améliorer le confort thermique de la maison ; que la finition prévue (enduit sur isolant) offre une meilleure lecture de la construction en tant que volume ; qu'il convient toutefois, pour l'isolation de ces façades, de respecter le droit des tiers ;

Considérant que les chambres 1, 2 et 3 sont déjà répertoriées en situation de droit en tant que chambres ; que l'aspect dérogatoire de ces trois pièces étant hérité de la situation de droit, la régularisation de leur aménagement peut dès lors être acceptée ;

Considérant que la salle polyvalente bénéficie de la lumière naturelle provenant de la lucarne, complétée par l'apport de deux fenêtres de toit ; que l'écart entre la prescription et le projet s'avère, de ce fait, minime ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 que la demande ne présente pas de mesures visant à améliorer la gestion des eaux pluviales à la parcelle ; que cependant, ce projet constitue une opportunité d'intégrer une telle amélioration ; qu'il convient dès lors de prendre en compte cette possibilité ;

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Prévoir une hauteur minimale de 2,20 m au-delà de la corniche pour le conduit d'extraction de fumée en façade arrière ;
- Exécuter l'isolation des façades latérales dans le respect du droit des tiers ;
- Envisager de mettre en œuvre des mesures visant à améliorer la gestion des eaux de pluie, conformément aux dispositions du RCU en la matière.

La dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 est accordée.

La dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 est accordée.

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 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.
