

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

# Commission de concertation

## séance du 15/04/2025

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28837

**Chaussée de Ruisbroek, 19**

**Etendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage aux combles, réaliser deux lucarnes (avant et arrière), isoler la façade arrière et les pignons, aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage et mettre en conformité l'annexe du 2<sup>ème</sup> étage.**

---

Etaients présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement  
Commune de Forest  
Commune de Forest  
Commune de Forest  
Commune de Forest - Secrétariat  
Administration régionale en charge de l'urbanisme  
Bruxelles Environnement  
~~Bruxelles Mobilité~~  
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaients absents excusés

Administration régionale en charge des monuments et sites

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 18/03/2025 au 01/04/2025 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 zones mixte ;

Considérant qu'un permis pour la construction de la maison et l'atelier arrière a été délivré le 29/09/1933 ; qu'un permis pour la modification de la façade à rue a été délivré le 04/11/1947 ; qu'un permis pour surélever les annexes a été délivré le 01/03/1951 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (PU27505), pour mettre en conformité la modification de la destination du rez-de-chaussée de commerce (magasin) en logement, de la façade à rue et de la construction d'une annexe a été refusé le 10/02/2022 (prise d'acte) ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (PU27577), pour modifier le volume de la toiture, étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage vers les mansardes sous combles et aménager une terrasse a été classé sans suite le 07/07/2022 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée avec accès vers l'intérieur d'îlot (activité productive), un logement au 1<sup>er</sup> étage, et un logement au 2<sup>ème</sup> étage ;

## **Objet de la demande**

Considérant que la demande porte uniquement sur le logement du 2<sup>ème</sup> étage et combles ;

Considérant que la demande vise à :

- Étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage aux combles ;
- Réaliser une lucarne avant ;
- Réaliser une lucarne arrière avec rehausse en mitoyenneté (n°21) ;
- Isoler une partie des façades arrière ;
- Isoler les pignons ;
- Aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage ;
- Mettre en conformité l'annexe du 2<sup>ème</sup> étage ;

## **Instruction**

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

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6) pour la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage, l'isolation partielle des façades arrière et pour l'annexe au 2<sup>ème</sup> étage ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage, l'isolation partielle des façades arrière et pour l'annexe au 2<sup>ème</sup> étage ;
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 pour la lucarne arrière, l'isolation des toitures et la construction de l'annexe au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU, Titre I énoncées ci-avant ;

## **Motivation**

### PRAS 0.6

Considérant que la terrasse s'inscrit de manière harmonieuse dans la volumétrie arrière de l'immeuble ; que sa réalisation s'accompagne de la végétalisation extensive des toitures attenantes ;

Considérant que l'isolation partielle des façades arrière permet d'améliorer l'aspect esthétique de l'immeuble en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'une photographie aérienne datant de 1953 montre que l'annexe au 2<sup>ème</sup> étage était déjà édifiée à cette époque ; que cette annexe fait partie donc, du cadre bâti en intérieur d'îlot ; que par ailleurs l'annexe s'inscrit convenablement dans la volumétrie arrière de l'immeuble ;

Considérant que l'ensemble des travaux signalés ci-avant tendent à améliorer les qualités végétales, paysagères et esthétiques en intérieur d'îlot ; qu'ils répondent positivement aux objectifs de la Prescription générale 0.6 du PRAS ;

### RRU, Titre I

Considérant que la terrasse et l'isolation partielle des façades arrière ne sont pas de nature à engendrer des nuisances de l'ordre de portées d'ombres sur les propriétés voisines ; que la terrasse présente des écarts latéraux permettant d'éviter des vues intrusives sur ces mêmes propriétés ; que de ce qui en découle, la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour lesdites mesures est accordée ;

Considérant le constat que l'annexe arrière au 2<sup>ème</sup> étage a été construite avant l'application du RRU dans sa version actuelle ; que de ce qui en découle, la dérogation au RRU, Titre I, Articles 4 et 6, n'a pas raison d'être ;

Considérant, au regard de l'orientation des constructions et l'implantation de la lucarne arrière ; que celle-ci n'est pas de nature à engendrer des vraies nuisances de l'ordre des portées d'ombres, vers la parcelle attenante au n° 21 ; qu'elle s'inscrit convenablement dans la volumétrie arrière de l'immeuble ; que de ce qui en découle, la dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 peut être accordée ;

#### RRU, Titre II (habitabilité)

Considérant que les travaux en toiture visent l'augmentation des pièces de vie et d'eau ; que la demande permet de retrouver un espace d'agrément pour ce logement ; qu'en général, l'habitabilité du logement est améliorée ;

#### Façade à rue

Considérant que la lucarne sur le versant avant de la toiture s'aligne et s'inscrit dans les proportions (largeur) de l'oriel à droite de la façade à rue ; que la lucarne retrouve donc, un rapport harmonieux avec ladite façade ;

#### Gestion des eaux pluviales

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 porte que sur le duplex 2<sup>ème</sup> / combles ; qu'au regard du taux des constructions sur la parcelle, la possibilité d'infiltration de l'eau de pluie in situ est très maigre ;

Considérant cependant qu'il y aurait moyen d'améliorer la gestion des eaux pluviales par l'augmentation de surfaces végétalisées stockantes ; qu'il convient dès lors de prévoir cette mesure sur les toitures des deux lucarnes ;

#### Faune

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 ;

#### Divers

Considérant qu'en séance le demandeur a signalé que l'isolation de la toiture sera faite avec de la laine minérale ; qu'il convient cependant, de considérer plutôt l'utilisation de laine de bois ou cellulose à haute densité ;

#### SIAMU

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

**AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :**

- Prévoir la végétalisation des toitures des 2 lucarnes ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 sont accordées.

**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.*