

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

Commission de concertation

séance du 21/10/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28935

ACP RESIDENCE DU PARC **Forme juridique**
Rue du Melon, 58 - 60
Isoler la façade et l'annexe en partie arrière.

Etaient présents

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

Etaient absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest

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 23/09/2025 au 07/10/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate 1 réaction ;

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 (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU8779 pour la construction de la maison a été délivré le 20/11/1925 ; qu'un permis d'urbanisme PU13112 pour la construction d'une annexe a été délivré le 29/05/1936 ; qu'un permis d'urbanisme 15600 pour la construction d'un magasin a été classé sans suite ; qu'un permis d'urbanisme PU17062 pour transformer le rez-de-chaussée gauche a été délivré le 08/03/1957 ; qu'un permis d'urbanisme PU28096 pour mettre en conformité la modification de la destination d'un commerce en logement au rez-de-chaussée a été classé sans suite le 14/02/2023 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble mixte comprenant 7 logements avec un commerce au rez-de-chaussée avant gauche ;

Situation projetée

Considérant que la demande porte sur l'isolation de la façade arrière et de la petite annexe au rez-de-chaussée par l'extérieur ;

Instruction

Considérant que l'isolation de la façade arrière et de l'annexe au rez-de-chaussée est soumise aux mesures particulières de publicité au regard des aspects suivants :

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, **0.6**) ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 4 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation au RRU énoncée ci-avant ;

Considérant que la réaction soulevée lors de l'enquête publique porte sur les aspects suivants :

- la nature du mur séparatif au droit de la mitoyenneté avec la parcelle au n° 62 de la rue du Melon ;
- une erreur de mention repérée dans la note explicative ;

Motivation

Considérant que l'isolation de la façade arrière et de la petite annexe participe à l'amélioration des qualités esthétiques en intérieur d'îlot, par l'application d'un enduit uniforme sur l'ensemble des parois ; que de ce fait, la demande répond aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande prévoit l'application d'une couche isolante de 14 cm sur les parois extérieures ; que cette faible épaisseur n'est pas de nature à engendrer de vraies nuisances vers les propriétés voisines ; que de ce fait, la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 peut être accordée ;

Considérant que la demande prévoit l'application d'un enduit sur isolant à teinte claire (blanc) ; que cette teinte convient à l'architecture de l'immeuble et s'intègre de manière cohérente dans le contexte immédiat en l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande s'accompagne d'un descriptif détaillé des travaux (devis) ; que dans ce même document il est prévu l'installation de seuils en aluminium avec casse gouttes ; que cependant ces éléments ne sont pas représentés sur le plan de situation projetée ; que pour la bonne évacuation des eaux pluviales, il convient d'assurer l'installation des seuils tel que repris dans le descriptif détaillé ;

Considérant que le demandeur déclare en séance son intention d'isoler le mur au droit de la mitoyenneté n°62 (pignon) et la toiture ; que l'isolation du mur pignon nécessite l'accord d'un permis d'urbanisme préalable ; que cependant, lesdits travaux peuvent être intégrés à la présente demande ; qu'il convient dans ce cas, d'introduire des documents supplémentaires (plans corrigés, note explicative, annexe II : avertissement copropriétaires et voisins, annexe I etc.) ; que dans le cas du maintien de la demande en l'état, il convient un raccord de la façade arrière avec les murs latéraux du bâtiment dans le respect du droit des tiers ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière de l'immeuble, participe à réduire la consommation d'énergie du bâtiment ; que cette mesure améliore le confort thermique de l'immeuble dans le respect du Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Énergie (COBRACE) ;

Considérant qu'à l'analyse des documents de la demande, il apparaît que des évacuations de gaz brûlés ont été installées en façade arrière ; qu'il convient de les modifier dans le respect du RRU et le Règlement sur les Bâtisses et la Voirie (RBV) ;

Voir extrait ci-dessous :

Règlement Régional d'Urbanisme Titre I Article 10 :

[...] Les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique [...]

Règlement sur les bâtisses et la voirie, TITRE XIII, Article 64 :

[...] L'élévation des souches et tuyaux de cheminées au-dessus du toit (mesures prises du côté le plus bas) pour les bâtiments à front de rue et les bâtiments de derrière doit être au moins de 2m20, quand les souches et tuyaux sont placés vers la naissance des versants du toit, et de 1 mètre quand ils sortent du toit par un autre point. Les cheminées d'annexes doivent rejoindre la façade postérieure du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche du dit bâtiment. [...]

Considérant qu'à l'analyse de la demande il a été constaté que :

- les plans de la situation de droit sont manquants,
- une erreur de mention apparaît dans la note explicative, indiquant que le bien correspond à une maison unifamiliale, plutôt qu'un immeuble de rapport ;

Considérant qu'en dehors des travaux qui font l'objet de la présente demande, il convient de se conformer à la situation de droit ;

Considérant que tel que souligné ci-avant, la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble mixte comprenant 7 logements avec un commerce au rez-de-chaussée avant gauche ;

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 n'avance pas des mesures visant à améliorer la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; qu'il convient d'envisager cette possibilité dans le respect du RCU en la matière ;

AVIS Favorable sous condition (unanime) de :

- Installer des seuils en aluminium avec casse gouttes ;
- Prévoir des finitions dans le respect du droit des tiers ;
- Prévoir les modifications des évacuations de gaz dans le respect du RRU et RBV ;
- Dans le cas où la demande intègre l'isolation du mur au droit de la mitoyenneté n°62 (pignon) et la toiture, il y a lieu d'introduire des documents supplémentaires (plans corrigés, note explicative, annexe II : avertissement copropriétaires et voisins, annexe I etc.) nécessaires à la bonne instruction de la demande.

La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU 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.