

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

Commission de concertation
séance du 31/03/2026
Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29082

Avenue Albert 228

Installation d'une pompe à chaleur

Etaient 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 Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaient absents excusés

Bruxelles Environnement

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 03/03/2026 au 17/03/2026 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 approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique esthétique et d'embellissement (ZICHEE), et le long d'un espace structurant ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 207 du CoBAT) ;

Considérant que le bien se trouvait sur la commune d'Ixelles au moment de sa construction ; qu'un permis d'urbanisme PU5204 pour la construction d'une annexe et véranda a été délivré le 13/05/1910 ; que des transformations ont été effectuées en 1935 pour agrandir l'annexe (PU12804) et en 1947 pour effectuer des transformations intérieures (PU14812) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 2 appartements ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur le duplex sis au 2^{ème} et 3^{ème} étage ;

Considérant que la demande vise à installer une unité extérieure de pompe à chaleur (PAC) dans l'interstice des deux annexes arrières ;

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 (PRAS), A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, point 0.6) pour l'installation d'une pompe à chaleur,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 4 pour l'installation d'une pompe à chaleur,

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- Demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

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

Motivation

Considérant que l'immeuble s'étend sur les parcelles 118B et 118C ; que cependant l'installation est implantée sur la parcelle 118C ; que seul le titre de propriété pour la parcelle 118B a été fourni ; qu'il fait état d'une pleine propriété (ensemble des étages) ;

Considérant que le bien au n°228-230 offre une largeur totale de façade arrière d'11,50 mètres avec 3 travées de large et 3 travées de profondeur ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une plateforme fixée au bloc d'ascenseur existant avec l'installation d'une pompe à chaleur (PAC) ; que la distance la plus faible avec les limites mitoyennes est 4,73 mètres et permet de s'éloigner au maximum des ouvertures et des limites mitoyennes ;

Considérant qu'un capotage acoustique aux tons similaires à ceux de la façade arrière emballe le dispositif et garantit une intégration harmonieuse à l'aspect architectural du bien ; qu'un traitement absorbant en bois est prévu pour les façades à proximité directe (bloc d'ascenseur) et indirectes (bâtiment principal, bâtiment voisin) ; que ces mesures permettent de limiter les nuisances sonores vers les parcelles voisines à 33 dBA ; que le projet ne porte pas atteinte aux qualités patrimoniales du bien ; qu'il contribue à préserver les qualités esthétiques en intérieur d'îlot répondant ainsi aux objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que l'implantation de la pompe à chaleur surplombe une terrasse accessible depuis la cuisine et le vestibule ; que ce constat est regrettable ; que cependant, du à ses faibles dimensions (hauteur et profondeur), le volume n'est pas de nature à engendrer une perte de luminosité sur les espaces de vie ou les parcelles voisines et son emplacement en hauteur permet de conserver les vues depuis la cuisine vers le jardin ; que la perte de luminosité occasionnée est minime et peut être acceptée ; que dès lors, la dérogation au Titre I du RRU est acceptée ;

Considérant que le garde-corps de la petite terrasse au 2^{ème} étage apparaît sur l'élévation projetée mais n'est pas représentée en coupe ; que le reportage photographique révèle qu'il a été supprimé ; que cela ne remet pas en question l'existence de la terrasse au 2^{ème} étage, bien visible en élévation plan ; qu'il s'agit probablement d'un oubli ; qu'il y a lieu de le replacer ;

Considérant que les plans de réalisation ne présentent pas de situation existante de droit ; que cependant, les éléments fournis permettent une compréhension suffisante de la demande ;

Considérant qu'à l'analyse du reportage photographique, il semblerait que des modifications aient été apportées, notamment avec la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, des modifications de baies et l'isolation en façade arrière ; que ces modifications s'écartent de l'objet du permis ; que cependant, il y a lieu de rappeler qu'elles nécessitent une autorisation préalable et sont susceptibles de constituer une infraction urbanistique ; qu'il convient la régularité de ces constructions et, le cas échéant, d'introduire une demande de permis dans les plus brefs délais ;

Considérant qu'un acousticien a été mandaté pour vérifier la conformité du dispositif avec l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées ; que cette étude a été jointe à la demande ;
Considérant qu'il y a lieu de vérifier la nécessité éventuelle d'introduire un permis d'environnement, avant mise en œuvre de l'installation ;

Considérant que la puissance de la pompe à chaleur, fixée à 12 kW, est inférieure au seuil de 150 kW visé par l'article 33/3 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 relatif aux actes et travaux dispensés de certaines procédures ;

Avis favorable (unanime) sous conditions :

- Pour l'installation de la pompe à chaleur, limiter au maximum les nuisances sonores et vibratoires en se conformant notamment aux prescriptions acoustiques jointes à la demande, et vérifier la nécessité éventuelle d'introduire un permis d'environnement avant mise en œuvre de l'installation ;

Pour mémoire :

Pour les modifications hors demande, introduire dans les plus brefs délais, une demande de permis d'urbanisme visant leur mise en conformité ou intégrer celles-ci à la présente demande ;

La dérogation au Titre I, Article 4 est acceptée.

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.
