

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

Commission de concertation
séance du 09/06/2026
Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29142

Avenue Victor Rousseau 44

isoler le pignon latéral (épaisseur 14 cm) et mettre en conformité la réalisation de la lucarne arrière

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest
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

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 au 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 situé dans le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que l'immeuble à front de rue a été construit après délivrance d'un permis en 1935 (PU12632) ; qu'un appartement a été aménagé au niveau des combles après délivrance d'un permis d'urbanisme en 2008 (PU24116) ;

Considérant que la situation légale du bien, au regard des archives communales, est un immeuble comportant plusieurs logements ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- l'isolation du pignon latéral contre la parcelle du n° 42,
- la mise en conformité de la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en ce qu'elle vise une modification visible depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – prescriptions relatives aux zones en surimpression, 21), à savoir l'isolation du pignon latéral ;

Motivation

Considérant que l'isolation du pignon latéral jouxtant la parcelle du n° 42 se justifie, en ce que cette mesure permet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment;

Considérant que le pignon est fortement visible depuis l'espace public ; que la demande ne fait pas mention de la finition à appliquer sur l'isolation ; qu'afin de se conformer aux objectifs de la ZICHEE, il convient de privilégier une teinte en accord avec la palette chromatique du cadre urbain environnant ;

Considérant que les plans de la proposition montrent une situation ambiguë par rapport à l'épaisseur de l'isolant ; que la vue côté rue ne précise pas si l'isolation va au-delà de l'épaisseur des conduits de cheminée ; qu'il convient dès lors de clarifier ce point et prendre en compte le droit des tiers ;

Considérant par ailleurs qu'outre le type de teinte et de finition, la demande ne précise pas si un soubassement sera installé au bas de la façade, du côté du n° 42 ; que cette mesure s'avère indispensable pour le maintien en état de la finition ;

Considérant que la demande ne s'accompagne pas d'un accord de la part des propriétaires du n° 42 relatif aux mesures d'isolation souhaitées ;

Considérant que des photographies aériennes historiques montrent que la lucarne sur le versant arrière de la toiture était déjà existante en 1953 ; que cette lucarne présente des proportions similaires à celles des lucarnes sur le versant à front de rue ; qu'elle s'insère convenablement dans la volumétrie arrière de la toiture ; que sa mise en conformité peut dès lors être acceptée ;

Considérant que la note explicative avance que les façades arrière seront aussi isolées ; que cette proposition n'apparaît pas sur les autres documents de la demande, notamment en ce qui concerne les caractéristiques de l'isolant ou de la finition prévue ; que l'isolation des façades arrière peut engendrer une situation dérogatoire au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en termes de profondeur (Titre I, art. 4) non dispensée de demande de permis préalable ; qu'il convient dès lors :

- soit d'intégrer l'isolation des façades arrière à la présente demande ;
- soit d'introduire une nouvelle demande pour cette modification ;

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Pour l'isolation du mur pignon, proposer une finition en harmonie avec la palette chromatique du cadre urbain environnant et définir l'épaisseur de l'isolant sur le mur pignon ;
- Prévoir un soubassement résistant (en pierre bleue par exemple) entre le sol et la finition du pignon ;
- Tenir compte du droit des tiers pour l'isolation du mur pignon ;
- Pour l'isolation des façades arrière, prévoir :
 - o soit intégrer l'isolation des façades arrière à la présente demande,
 - o soit introduire une nouvelle demande pour cette modification.

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.