

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 29164

Avenue de la Verrerie 37

réaliser 2 lucarnes, isoler les façades, aménager une terrasse, et mettre en conformité la modification de la façade à rue (châssis et porte d'entrée) et la suppression d'une annexe de la maison unifamiliale.

Étaient 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

Étaient 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 12/05/2026 au 26/05/2026 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 ;

Contexte

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone mixte ;
Considérant qu'un permis pour la construction d'une verrière a été délivré en 1932 ; qu'en 1937, un permis a été délivré pour des travaux de transformation ;

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 les actes et travaux suivants :

- la réalisation de deux lucarnes ;
- l'isolation, par l'extérieur, des façades arrière et des murs au droit des limites séparatives latérales ;
- la mise en conformité, en façade à rue, du remplacement des châssis des fenêtres et de la porte,
- la démolition, au 1^{er} étage arrière, de la paroi délimitant l'ancienne terrasse,
- l'aménagement d'une terrasse sur une partie de l'espace rouvert suite à cette démolition ;

Instruction de la demande

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

- Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions générales, art. 0.6), pour la terrasse au 1^{er} étage et l'isolation par l'extérieur des tranches des murs au droit des mitoyennetés latérales,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, art. 4 pour la terrasse au 1^{er} étage et l'isolation par l'extérieur des tranches des murs au droit des mitoyennetés latérales;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué, notamment pour la dérogation au Titre I du RRU énoncée ci-avant, ainsi que pour la dérogation au Titre II, art. 4, relative à la hauteur sous plafond des chambres au niveau des combles ;

Considérant que la réaction constatée lors de l'enquête publique porte sur l'isolation du mur en mitoyenneté et l'aménagement de la terrasse au premier étage ;

Motivation

Considérant la faible emprise de la demande sur l'intérieur d'îlot ; que la demande vise toutefois, l'amélioration paysagère de cette partie de la parcelle ;

Considérant que l'isolation des murs pignons arrière et la réalisation de la terrasse au premier étage contribuent, par les finitions choisies, à l'amélioration des qualités esthétiques en intérieur d'îlot ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que l'ensemble des interventions décrites ci-avant s'inscrit positivement dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant, au regard des murs situés le long des limites séparatives latérales, que leur isolation n'est pas de nature à engendrer des nuisances liées à des portées d'ombres vers les propriétés voisines, étant donné la faible épaisseur de l'isolant et les finitions prévues ; qu'il convient toutefois de s'assurer que lesdites finitions soient réalisées dans les règles de l'art et dans le respect du droit des tiers ;

Considérant que la demande ne précise pas si un soubassement sera installé en partie basse du pignon, du côté du n° 35 ; 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° 35 relativement aux mesures d'isolation souhaitées ; qu'il convient dès lors de tenir compte du droit des tiers ;

Considérant, d'ailleurs, que la terrasse au premier étage ne dépasse pas l'alignement des murs pignons ; qu'elle n'engendre pas de vues directes vers les parcelles voisines ; que cette terrasse permet de retrouver un espace d'agrément extérieur au profit de l'habitation ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la dérogation au Titre I, art. 4 du RRU, sollicitée pour l'isolation des murs pignons et la terrasse, est accordée ;

Considérant qu'en façade avant les châssis de fenêtres et la porte vitrée d'accès à l'immeuble gardent une certaine cohérence de style et de finition ; que cet ensemble d'éléments est d'ailleurs, de bonne facture ;

Considérant qu'il s'avère regrettable, cependant, que ces éléments ne soient pas pleinement en harmonie avec l'architecture de la façade ; qu'il aurait été préférable, de retrouver de meilleures proportions entre les impostes et les parties ouvrantes des fenêtres ; qu'il conviendra de tenir compte de cet aspect lors d'un futur remplacement des châssis et de la porte en façade avant ;

Considérant que les lucarnes projetées sur les deux versants de la toiture principale s'inscrivent de manière cohérente par rapport aux façades avant et arrière ; que ces deux lucarnes permettent de retrouver des surfaces utiles plus importantes pour les chambres situées sous les combles et un meilleur apport de lumière naturelle pour celles-ci ;

Considérant que les chambres au niveau des combles ne parviennent cependant pas à respecter l'art. 4, Titre II du RRU, relatif à la hauteur sous plafond minimale requise pour les pièces de vie au niveau des combles (2,30 m sur au moins la moitié de la surface utile de la pièce) ; que la différence par rapport à la prescription, dans le cas des trois chambres, est minime ; qu'il s'agit de chambres secondaires ; que de ce qui précède, la dérogation à l'art. 4, Titre II peut être accordée ;

Considérant, au regard des aménagements envisagés, que l'habitabilité de la maison est améliorée au sens du Titre II du RRU ;

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 prévoit la réhabilitation de la citerne existante et la réutilisation partielle des eaux pluviales à des fins domestiques ; que la demande prévoit aussi l'infiltration des eaux du trop-plein dans le jardin de la propriété ; qu'avec la végétalisation de la toiture de l'annexe, la demande vise une gestion performante des eaux pluviales à la parcelle ;

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Veiller à ce que l'isolation des murs au droit des mitoyennetés latérales se fasse dans le respect des règles de l'art et du droit des tiers ;
- Prévoir du côté de la parcelle au n° 35 un soubassement résistant (par exemple en pierre bleue) entre le sol et la finition du pignon ;
- Privilégier, pour les mesures d'infiltration *in situ*, des ouvrages végétalisés correctement dimensionnés.

La dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour l'isolation des murs pignons et pour la terrasse au 1^{er} étage est accordée.

La dérogation au RRU, Titre II, Art. 4 pour la hauteur sous plafond des chambres sous combles est accordée.