

Téléphone :  
02.348.17.21/26

Courriel :  
commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 28478**

**Avenue de Fléron, 41**

**Rénovation intérieure globale d'une maison unifamiliale. Démolition de la véranda en facade arrière et construction d'une annexe au rez-de-chaussée. Isolation de la facade arrière et de la toiture à versant avec placement de fenêtres de toit et panneaux solaires.**

---

### Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement  
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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 05/03/2024 au 19/03/2024 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 zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

## Situation existante

Considérant que le bien a été construit dans les années 1923-1927 ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 333 du CoBAT) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard du dernier renseignement urbanistique, est une maison mitoyenne unifamiliale à un étage et combles ;

## Situation projetée

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la modification du volume de la toiture par l'isolation de la toiture par l'extérieur, avec rehaussement du niveau de faîte,
- la démolition d'une véranda en façade arrière et la construction d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée, avec rehausse du mur en mitoyenneté avec la parcelle voisine au n° 39,
- la réalisation d'une terrasse surélevée et d'un escalier reliant le rez-de-chaussée au jardin,
- le réaménagement intérieur de la maison avec modifications structurelles ;

## Instruction de la demande

La demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) pour l'isolation de la toiture ;

La demande est soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué et/ou la décision du fonctionnaire délégué pour la dérogation énoncée ci-avant et pour la dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel), relative à la chambre parentale ;

## Motivation

Considérant que la rehausse se justifie par la volonté de placer une couche isolante par la méthode dite Sarking et de la nécessité d'isoler qualitativement la maison ; que cette mesure n'a pas de vrai impact sur les propriétés voisines ; que par ailleurs, des autres exemples de rehausse ont été opérés dans le contexte immédiat de la cité jardin ;

Considérant que les travaux d'isolation prévus vont permettre l'amélioration du confort thermique de la maison dans le respect du COBRACE ;

Considérant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est conforme au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est minime et acceptable ;

Considérant par ailleurs, que la demande vise à végétaliser la toiture de la nouvelle annexe ; que cette mesure couplée à l'aménagement de terrasses améliore les qualités végétales de la parcelle ;

Considérant que l'annexe permet d'améliorer le logement existant sans impacter les propriétés voisines aux numéros 43 et 39 étant donné qu'elle s'adosse aux murs existants en mitoyenneté ; qu'une rehausse d'une partie du mur mitoyen sur une hauteur de 81 cm est prévue côté le n° 39 ; que cependant cette rehausse a un impact minime en terme de portées d'ombres sur cette parcelle voisine compte tenu de l'orientation des constructions ; que la nouvelle annexe est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en terme de gabarit ;

Considérant que la terrasse au rez-de-chaussée est réaménagée assurant un passage aisé vers le jardin par la construction d'un large volet d'escalier ; que cette proposition dans son ensemble permet de mieux organiser la zone de cour et jardins ;

Considérant que la modification de la façade arrière de l'immeuble, par l'élargissement de la baie au niveau des combles parvient à maintenir une qualité architecturale ; que la façade de l'annexe, avec sa large baie d'accès à la terrasse s'intègre de manière harmonieuse dans son contexte bâti immédiat ; que l'ensemble des modifications arrière peuvent donc être accordées ;

Considérant la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 peut être accordée étant donné qu'une partie de la pièce est destinée à du rangement ; qu'au-delà de la surface de rangement, la surface éclairante existante tend à mieux respecter l'Art. 10 ;  
Considérant par ailleurs que la baie de fenêtre attenante fait partie de la composition architecturale de la façade ;

Considérant que les travaux d'aménagements intérieurs accompagnés parfois de travaux structurels ont pour but d'améliorer la qualité de l'habitation ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent 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 d'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que la note explicative mentionne que la citerne existante sera réhabilitée et utilisée à des fins domestiques ;  
considérant qu'il serait utile d'envisager la déconnexion de la citerne du rejet à l'égout ;

**AVIS favorable(unanime) sous conditions :**

-Envisager la déconnexion du rejet à l'égout de la citerne.

La dérogation au RRU, Titre I, Article 6, est accordée.  
La dérogation au RRU, Titre II, Article 10, est 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.*