

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

Commission de concertation

séance du 22/09/2026

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29253

Rue de Lusambo 39 Rue de Lusambo 35

Rénovation énergétique du bâtiment. Isolation des façades, remplacement des châssis et installation d'une ventilation double flux.

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Commune de Forest

Commune de Forest - Secrétariat

Administration régionale en charge de l'urbanisme

Bruxelles Environnement

~~Bruxelles Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaient absents excusés

Administration régionale en charge des monuments et sites

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 25/08/2026 au 08/09/2026 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 ;

Attendu que le bien se situe en zone mixte au Plan régional d'affectation du sol (PRAS), tel qu'approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;

Attendu que la demande concerne la rénovation énergétique du bâtiment par l'isolation des façades, le remplacement des châssis et l'installation d'une ventilation double flux, ainsi que l'aménagement d'emplacements de stationnement complémentaires ;

Vu les avis d'instances sollicités dans le cadre de la présente demande :

- l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 27/07/2026 (réf. PU/1990.2256/14/CP) ;

Procédure :

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

- Application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'une RCU : dérogations visées à l'article 126 §11, au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article :
- RRU, Titre 1, article 6 : toiture (éléments techniques) ;
- RRU, Titre 1, article 11 : aménagement de la zone de recul.

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2026 au 08/09/2026, laquelle n'a suscité aucune réclamation ;

Situation du site et description du projet :

Considérant que le bâtiment est cadastré sous la référence parcellaire 70F et qu'il s'agit d'un établissement scolaire et d'un centre médical d'audio-phonologie. L'ensemble peut accueillir au maximum 90 élèves et 45 membres du personnel, en enseignement maternel et primaire de type 7 ;

Considérant que le bâtiment avant est dédié au centre médical et que le bâtiment arrière comprend l'école ;

Considérant que le bâtiment borde le parc du Bempt, qu'il est mitoyen d'un immeuble de bureaux et qu'il fait face à des bureaux, manufactures et entrepôts ;

Considérant que l'immeuble se composera comme suit :

- sous-sol/rez-de-jardin : salle de gym, locaux de consultation, locaux techniques, chaufferie, local archives, réserves, local compteurs, préau, jardin ;
- rez-de-chaussée : entrée principale, bureaux, salles d'attente et de consultation, salles de réunion et de psychomotricité, classes ;
- toitures : groupe HVAC, panneaux solaires photovoltaïques ;

Considérant que les toitures ont déjà été isolées et équipées de panneaux photovoltaïques, et qu'elles ne font l'objet d'aucune intervention hormis la pose du groupe de ventilation ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades (15 cm d'EPS), afin de ne pas réduire la dimension des locaux ;

Considérant que le parement proposé est en briquettes émaillées, de teinte verte pour les façades extérieures et blanche pour les façades intérieures entre les deux ailes ; que l'objectif de ce choix est d'apporter de la luminosité à cet espace ;

Considérant que les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium anodisé de teinte brun (C34) à double vitrage, et que des screens solaires de teinte gris moyen sont prévus sur les façades sud et ouest ;

Considérant que les garde-corps existants sont remplacés par des garde-corps vitrés, et que les rives de toiture et les descentes d'eaux pluviales sont remplacées en zinc naturel ; que l'isolation du plafond du préau est renforcée ;

Considérant que l'intervention est sobre, qu'elle améliore la performance énergétique du bâtiment et qu'elle s'intègre de manière qualitative dans son environnement ;

Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et au Plan particulier d'affectation du sol :

Considérant que le projet déroge au RRU et au PPAS en ce qui concerne :

- RRU, Titre 1, article 6 : toiture (éléments techniques) ;
- RRU, Titre 1, article 11 : aménagement de la zone de recul.

La ventilation et à la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU :

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une ventilation double flux (système D) au moyen d'une centrale de traitement d'air placée en toiture haute. Le réseau de gaines passe à l'extérieur en toiture et pénètre ponctuellement dans le bâtiment ;

Considérant que le groupe est implanté en retrait de 1,80 m par rapport à la façade ;

Considérant que la note explicative annonce une hauteur de 150 cm pour le groupe, mais que cette donnée ne concorde pas avec la fiche technique (hauteur de l'unité à laquelle s'ajoute une embase de 218 mm) ni avec la coupe AA ; qu'il y a lieu de préciser la hauteur exacte du groupe, embase comprise ;

Considérant que cette implantation permet d'optimiser le tracé des gaines pour l'aile comptant le plus de niveaux et de préserver les panneaux photovoltaïques existants ;

Considérant qu'une implantation en toiture basse arrière engendrerait des nuisances visuelles et sonores pour les classes et locaux qui lui font face ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est acceptable, moyennant que l'impact visuel et acoustique du groupe soit limité au maximum ;

Le stationnement et à la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU :

Considérant que l'établissement dispose actuellement de 13 emplacements voitures non couverts et de 12 emplacements vélos ;
Considérant que la demande porte sur l'aménagement de 4 emplacements voitures et de 10 emplacements vélos supplémentaires dans la zone de recul, à gauche de l'entrée piétonne ;
Considérant que la zone de recul est actuellement plantée et que son aménagement en zone de stationnement en réduirait fortement la qualité paysagère ;
Considérant que les emplacements voitures projetés entreraient en conflit avec le passage piéton ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU n'est pas acceptable et que les emplacements voitures en zone de recul doivent être supprimés ;
Considérant que le stationnement vélo complémentaire peut être envisagé en zone latérale en lieu et place d'un emplacement parking, en maintenant la pleine terre en zone de recul ;

En conclusion :

Considérant que la demande vise à améliorer la performance énergétique d'un équipement d'intérêt collectif existant, et qu'elle s'inscrit dans la continuité des travaux déjà réalisés (isolation des toitures, panneaux photovoltaïques, remplacement des chaudières et de l'éclairage) ;
Considérant que l'intervention sur les façades est sobre et qualitative, et qu'elle confère au bâtiment une nouvelle identité tout en assurant son intégration dans son environnement ;
Considérant que l'implantation du groupe de ventilation en toiture haute constitue la solution la moins préjudiciable pour les usagers et pour les abords, moyennant la précision de sa hauteur ;
Considérant en revanche que l'aménagement de stationnement pour voitures en zone de recul porte atteinte à la qualité paysagère de celle-ci et à la sécurité des piétons, et qu'il ne peut dès lors être accepté ;
Considérant que, moyennant le respect des conditions émises ci-dessous, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est conforme au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la Direction régionale de l'Urbanisme, aux conditions suivantes :

- préciser la hauteur exacte du groupe de ventilation, embase comprise, et mettre en concordance la note explicative, la fiche technique et les plans (coupe AA) ;
- supprimer les 4 emplacements de stationnement pour voitures et vélo en zone de recul et maintenir celle-ci plantée ;
- se conformer à l'avis du SIAMU du 27/07/2026 (réf. PU/1990.2256/14/CP), en ce compris les dispositifs de sécurité incendie et d'évacuation.

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.
