

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

Commission de concertation
séance du 26/05/2026
Urbanisme Environnement

Téléphone :
02.348.17.21/26
Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29165

Rue Rodenbach 91

Aménager une terrasse arrière au 2ème étage au sein d'une maison unifamiliale

Étaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest
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 14/04/2026 au 28/04/2026 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 (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU4983 pour la construction de la maison a été délivré le 09/09/1909 ;

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

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur la toiture plate de l'annexe au 2ème étage arrière ; que la demande vise à y aménager une terrasse et un escalier extérieur y menant ;

Instruction

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

- modification de l'intérieur d'ilôt (PRAS, point 0.6) pour la terrasse et l'escalier d'accès, le bac à plantes surmonté d'un pare-vue,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 4 pour la terrasse, l'escalier d'accès, le bac à plantes surmonté d'un pare-vue,

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-dessus ;

Motivation

Considérant que la configuration existante de la parcelle et des constructions mitoyennes directes sont construites « en biais » par rapport à la rue Rodenbach ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse participe à améliorer les qualités esthétiques en intérieur d'ilôt ; que sa délimitation est prévue avec un retrait d'1,65m par rapport à la façade arrière ; qu'il convient d'améliorer davantage la végétalisation de la toiture afin de répondre davantage à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que l'accès est prévu depuis le palier intermédiaire entre le 2^{ème} étage et les combles ; que la baie menant à la terrasse présente une hauteur d'environ 2m et se situe en surplomb de la toiture ;

Considérant que l'installation d'un escalier extérieur est nécessaire pour accéder à la toiture plate ; que ce dernier implique l'installation d'un bac à plantes surmonté d'un pare-vue en mitoyenneté afin de supprimer les vues directes vers les parcelles voisines ; que cet accès avec pare-vue est cependant susceptible de nuire au voisinage compte tenu de son impact visuel sur le cadre urbain environnant ;

Considérant que la note explicative (photographies jointes) révèle qu'une plateforme existe déjà et donne accès à cette toiture plate depuis la chambre du 2^{ème} étage ; que cette configuration paraît plus adaptée ; que cependant, le garde-corps ne respecte pas les normes en vigueur ; qu'une modification de celui-ci devrait être envisagée afin de sécuriser au mieux cet accès ; que cette configuration plus directe pourrait être acceptée en revoyant le garde-corps dans le respect des normes de sécurité ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Article 4 pour l'escalier, le bac à plantes et le brise-vue est dès lors refusée ; qu'il convient de revoir la proposition d'accès à la terrasse en privilégiant un accès sur le plan horizontal ;

Considérant que la demande révèle que la cheminée arrière (côté n°93) n'a jamais été réalisée conformément à la situation de droit ; qu'elle représente aujourd'hui une souche de cheminée plus basse et peut être acceptée en l'état ;

Considérant que la terrasse n'a pas de proximité directe avec les habitations voisines et bénéficie d'un ensoleillement idéal ;

Considérant cependant que sans brise-vue, la terrasse offre des vues intrusives au sens du Code Civil vers la parcelle voisine ; que ce dispositif s'avère peu durable dans le temps ; qu'en outre une rehausse en mitoyenneté apparaît peu opportune en raison de son impact visuel sur la parcelle voisine ;

Considérant dès lors qu'il convient :

- soit de réduire l'emprise de la terrasse en effectuant un recul de 1m90 par rapport à la mitoyenneté,
- soit de conclure et faire enregistrer un accord des propriétaires voisins pour la création d'une servitude de vue depuis la terrasse ou/et de produire un acte notarié de cet accord ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Article 4 pour la terrasse peut être acceptée sous réserve de ces conditions ;

Vu l'intérêt patrimonial de ce bien repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural établi par la Direction régionale des Monuments et Sites, et décrits comme : « *Maison bourgeoise de style éclectique, de composition asymétrique, 1909. Façade en briques rouges, ponctuée et rayée d'éléments en pierre bleue. Travée principale percée au rez-de-chaussée de fenêtres jumelées par trois; aux étages, loggias à châssis en diagonal fermées d'une balustrade et d'arcades en bois. Châssis remplacés.* » ;

Considérant qu'il convient de préserver ses qualités patrimoniales ;

Considérant que le reportage photographique révèle la modification des châssis (petits bois des impostes de fenêtres et allèges des portes-fenêtres) en façade à rue ; que le matériaux d'origine (bois) est conservé ; qu'au regard de la position en retrait des châssis de la loggia par rapport à la façade principale, ils sont peu visibles depuis l'espace public et les modifications apparaissent acceptables ; qu'afin de davantage mettre en valeur les qualités patrimoniales du bien, il y a lieu, lors du prochain remplacement des châssis, de rétablir la situation de droit en respectant les matériaux et dessins des plans de la situation existante de droit ;

Considérant que le reportage photographique révèle également la suppression de la lucarne en façade à rue ; que d'après des vues satellites, cette suppression date d'avant 1996 ;

Considérant également que la corniche a été remplacée en conservant le matériau bois ; qu'elle est désormais continue sur toute la largeur de la toiture et ne dénature pas l'architecture du bien ; que ces modifications peuvent être acceptées en l'état ;

Avis favorable sous conditions (unanime) :

- Revoir la proposition d'accès à la terrasse en privilégiant un accès horizontal sécurisé dans le respect des normes en vigueur ;
- Supprimer le bac à plantes surmonté du pare-vue en mitoyenneté et se conformer au Code-Civil :
 - soit en réduisant l'emprise de la terrasse en effectuant un recul de 1m90 par rapport à la mitoyenneté,
 - soit en faisant enregistrer un accord des propriétaires voisins au n°93 pour la création d'une servitude vue depuis la terrasse ;
- Végétaliser la toiture de l'annexe (recul d'1,65m) ;

La dérogation au RRU, Titre I, Article 4 pour la terrasse est acceptée sous réserves des conditions reprises ci-dessus.

La dérogation au RRU, Titre I, Article 4 pour l'escalier, le bac à plantes et le brise-vue est refusée ;

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.