

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

Commission de concertation

séance du 07/07/2026

Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 29151

Avenue Maréchal Joffre 117

Isoler la toiture et les façades latérales, et mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 4ème étage et l'élargissement de celle existante, la modification de la porte de garage et de la zone de recul

Etaient présents

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

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

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 09/06/2026 au 23/06/2026 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 ;~~

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU19929 pour la construction de l'immeuble a été délivré le 30/07/1974 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 5 emplacements de stationnement et 5 logements ;

Considérant que la demande vise à isoler la toiture et les façades latérales ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité :

- L'aménagement d'une terrasse au 5^{ème} étage en façade avant,
- L'élargissement de la terrasse existante au 5^{ème} étage en façade arrière,
- La modification de la porte de garage,
- La modification de l'aménagement de la zone de recul ;

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

- Modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour l'élargissement de la terrasse existante en façade arrière ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'élargissement de la terrasse existante en façade arrière ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour l'isolation de la toiture ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'élargissement de la terrasse existante en façade arrière ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour l'isolation de la toiture ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 11 pour l'accroissement de l'imperméabilisation de la zone de recul ;
- Dérogation au Règlement Bâtisse et Voirie d'Urbanisme, Titre XIX^{ter} Article 2 pour l'accroissement de l'imperméabilisation de la zone de recul ;
- Dérogation au Règlement Bâtisse et Voirie d'Urbanisme, Titre VI Article 27 pour la suppression partielle de la clôture en zone de recul ;

Considérant que l'élargissement de la terrasse existante en façade arrière, orientée plein sud, permet d'accroître la superficie de l'espace extérieur du logement situé au cinquième étage, contribuant ainsi à l'amélioration de sa qualité d'habitation et du confort de ses occupants ; que, compte tenu de son extension limitée, soit d'environ 20 centimètres du côté du bien sis au n°121 et d'environ 150 centimètres du côté du bien sis au n°115, cette intervention présente un impact négligeable sur l'intérieur d'îlot et améliore les qualités esthétiques du cadre bâti de celui-ci, s'inscrivant ainsi dans les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant également que l'aménagement de la terrasse en façade avant permet d'offrir un second espace extérieur au logement, améliorant davantage son confort et sa qualité d'usage ;

Considérant cependant que le garde-corps projeté est constitué de barreaux horizontaux ; que ce dispositif n'apparaît pas conforme aux normes de sécurité généralement admises en la matière ; que de plus, les balcons des étages inférieurs sont équipés de garde-corps constitués de panneaux vitrés ; qu'il y a lieu, dès lors, de revoir le matériau du garde-corps de la terrasse afin de garantir tant sa conformité que son intégration harmonieuse à la composition architecturale de la façade avant ;,

Considérant que les terrasses projetées génèrent des vues directes vers les parcelles voisines sises aux n°115 et n°121, susceptibles de constituer des vues intrusives au sens du Code civil ; que la réalisation de pare-vues ou la rehausse des murs mitoyens apparaît peu opportune au regard de la perte d'ensoleillement et de luminosité qu'elle engendrerait pour les propriétés voisines ;

Considérant également que la demanderesse a fourni un document d'accord notarié visant à établir une servitude de vue au profit des terrasses concernées ; que cependant, ce document n'est pas signé par les parties concernées ; qu'il y a lieu, dès lors, soit de réduire l'emprise des terrasses en prévoyant un recul de 1,90 mètre par rapport aux limites mitoyennes, soit de fournir un accord notarié dûment signé par les propriétaires des parcelles voisines établissant une servitude de vue ;

Considérant que les plans de réalisation révèlent une incohérence quant à l'implantation de la terrasse en façade avant ; qu'en effet, sa configuration telle que représentée en élévation diffère de celle figurant sur le plan du cinquième étage ; qu'il y a lieu, dès lors, de rectifier plans de réalisation afin d'en assurer la cohérence et de se conformer à l'implantation reprise sur l'élévation de la façade avant ;

Considérant l'isolation des façades latérales et de la toiture plate, contribue à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ainsi qu'au confort de ses occupants ; qu'au vu de l'épaisseur d'environ 40 centimètres de l'isolant de la toiture, de la hauteur et du retrait du dernier niveau, son impact sur le cadre urbain environnant est négligeable ;

Considérant que les plans de réalisation indiquent que les façades latérales seront revêtues d'un crépi de teinte claire ; que cependant, les documents ne précisent pas suffisamment la palette chromatique envisagée ;

Considérant également qu'en séance, la demanderesse a communiqué qu'elle hésite entre une teinte grise et une teinte beige ; qu'au vu du traitement architectural de la façade avant, il y a lieu de privilégier une teinte beige claire s'accordant harmonieusement avec la couleur des bandeaux horizontaux de la façade principale, afin de garantir une cohérence architecturale et une meilleure intégration de l'ensemble du bâtiment ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la «zone grise» de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ; que les travaux d'isolation des façades représentent une opportunité pour implanter des nichoirs intégrés et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que les nouvelles portes d'accès au garage présentent un dessin très similaire à celui figurant dans les plans de la situation existante de droit ; que leur teinte grise s'inscrivent dans une gamme chromatique sobre et neutre, en cohérence avec le caractère moderne de la façade avant, sans en altérer les qualités esthétiques ;

Considérant également que leur remplacement répondent à un objectif de modernisation et d'amélioration de l'usage du garage ; que, dès lors, cette modification peut être considérée comme constituant un bon aménagement des lieux ;

Considérant que la zone de recul doit être aménagée en espace vert planté en pleine terre et ne peut être affectée au stationnement ; que seuls les accès aux portes d'entrée et de garage peuvent être imperméabilisés ; que le Règlement sur les Bâtisses et la Voirie prévoit en outre la présence d'un dispositif de clôture à front de rue ;

Considérant que les plans de la situation existante de droit font apparaître une bande végétalisée entre les accès à la porte de garage et à la porte d'entrée au sein de la zone de recul, ainsi qu'une clôture à front de rue ;

Considérant également que la clôture figurant aux plans de la situation existante de droit (PU19929) a été supprimée ; qu'il y a lieu, dès lors, de réaménager la zone de recul conformément aux prescriptions réglementaires en rétablissant son caractère végétalisé et en remplaçant une grille en fer reposant sur un soubassement en pierre de taille, en cohérence avec l'aménagement d'origine du bien ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

AVIS Favorable sous conditions (unanime) :

- Pour les terrasses en façade avant et arrière :
 - o soit fournir un acte notarié de servitude de vue, soit réduire l'emprise des terrasses en prévoyant un recul de 1,90 mètre par rapport aux limites mitoyennes ;
 - o choisir, pour les garde-corps de la terrasse en façade avant, un matériau (avec, le cas échéant, un traitement anti-colision des oiseaux) et une teinte s'accordant à ceux présents aux étages inférieurs ;
 - o rectifier le plan de réalisation du 5^{ème} étage, en se conformant à l'implantation reprise sur l'élévation de la façade avant ;
- Prévoir pour les façades latérales une teinte beige similaire à celle des bandeaux horizontaux de la façade avant ;
- Revoir l'aménagement de la zone de recul en rétablissant la bande végétalisée entre les deux accès, et en remplaçant une clôture conforme aux réglementations en la matière ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est accordée sous réserve du respect des conditions reprises ci-avant ;

Dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est accordée ;

Dérogations au RBV ne sont pas accordées ;

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.