

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 29201

Avenue Molière, 53

Isoler la façade arrière, modifier les balcons et mettre en conformité la fermeture des balcons centraux.

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Commune de Forest

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 ;~~

Contexte

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 que le bien, a été construit après délivrance d'un permis (PU16894) en 1956 ;

Considérant que la situation légale du bien, au regard des archives communales est un immeuble de 6 appartements;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivantes :

- la démolition et reconstruction des balcons en façade arrière du 1^{er} au 6^{ème} étage
- l'isolation de la façade arrière ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la fermeture des balcons centraux situés à l'arrière des cuisines du 1^{er} au 6^{ème} étage ;

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'ilot (PRAS – prescriptions générales, 0.6) pour la démolition/reconstruction des balcons en façade arrière et l'isolation de celle-ci,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) Titre I, art. 4 pour la reconstruction des balcons en façade arrière et l'isolation de celle-ci ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué, notamment pour la dérogation au RRU, Titre I, art. 4 énoncée ci-avant ;

Motivation

Considérant que la demande vise à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble par l'isolation de la façade arrière tout en assurant la rénovation d'éléments devenus vétustes ;

Considérant que, outre l'isolation des espaces habitables de l'immeuble, la demande vise à préserver les qualités architecturales de celui-ci par un traitement uniforme des façades au moyen d'un enduit sur isolant ainsi que par la sobriété des balcons projetés ; que ces modifications s'inscrivent positivement dans les objectifs poursuivis par la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que les balcons projetés présentent une profondeur légèrement supérieure à celle des balcons existants ; que cette augmentation limitée, de l'ordre de 20 cm, n'est pas de nature à engendrer des nuisances significatives pour les propriétés voisines, notamment en termes de vues ou de perte d'ensoleillement ;

Considérant la faible épaisseur de l'isolation et de l'enduit prévus en façade arrière ; que l'impact volumétrique de cette intervention apparaît particulièrement limité, que l'ombre supplémentaire générée par ces travaux est négligeable ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU, Titre I, article 4, sollicitée pour les balcons et l'isolation de la façade arrière, se justifie au regard de la faible ampleur des dépassements projetés et de l'absence d'incidences significatives sur les propriétés voisines ; qu'elle peut dès lors être accordée ;

Considérant que les balcons centraux d'arrière-cuisine ont été fermés et intégrés aux cuisines des six logements de l'immeuble ; qu'à l'analyse des photographies jointes à la demande, plusieurs éléments composant ces fermetures, tels que les châssis, présentent un caractère ancien témoignant de l'ancienneté de cette modification ;

Considérant que cette situation n'entraîne aucune dérogation aux normes d'habitabilité du RRU, Titre II ; qu'elle ne génère par ailleurs aucune nuisance particulière pour les propriétés voisines ; que cette modification apparaît compatible avec les conditions de bon aménagement des lieux et peut dès lors être admise.

AVIS Favorable (unanime)

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) Titre I, art. 4 pour la démolition/reconstruction des balcons en façade arrière et l'isolation de celle-ci est accordée.

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.