

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

Commission de concertation

séance du 23/09/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28913

Av. Victor Rousseau, 58

Mettre en conformité l'extension d'un logement vers les combles, aménager une terrasse avec rehausse de la palissade en mitoyenneté.

Etaients 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

Etaients 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 26/08/2025 au 09/09/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate 2 réactions ;

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'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que l'immeuble à rue a été construit après délivrance d'un permis en 1936 ; que des transformations ont eu lieu après délivrance de permis en 1937 et en 1995 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 10 logements et des locaux annexes aux logements, au niveau des combles ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- l'aménagement d'une terrasse avec installation d'une palissade en mitoyenneté,
- l'extension d'un logement vers les combles ;

Instruction

Considérant que l'aménagement de la terrasse est soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6),
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 (profondeur des constructions) ;

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

Considérant que lors de l'enquête publique, 2 demandes de participation à la commission de concertation ont été introduites ;

Considérant que les personnes physiques ayant exprimé le souhait de participer à la commission de concertation ont indiqué en séance que :

- Toute la copropriété n'est pas favorable à cette terrasse qui a été installée sans autorisation, la copropriété se trouve devant le fait accompli,
- La toiture appartient à la copropriété selon l'acte de base qui n'a pas été modifiée suite à l'installation de cette terrasse,
- Craintes des nuisances sonores ;

Motivation

Considérant que la terrasse a été aménagée sur la toiture plate arrière ; que la zone de cour et jardins n'est donc pas concernée ;

Considérant que la surface de la toiture non investie en terrasse est complètement imperméabilisée ; qu'en tant qu'espace d'agrément extérieur, la terrasse pourrait participer à l'amélioration du cadre paysager en intérieur d'îlot ;

Considérant, afin de mieux s'inscrire dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS, qu'il convient de végétaliser le pourtour de la terrasse ;

Considérant que la profondeur de la terrasse dépasse largement l'alignement arrière des constructions voisines; qu'à cela s'ajoute la hauteur importante à laquelle la terrasse est aménagée ; qu'une telle disposition pourrait engendrer des nuisances non négligeables vers les parcelles voisines (vues intrusives, bruits); qu'il convient dès lors de diminuer la surface de la terrasse jusqu'à l'alignement arrière des constructions à rue et d'envisager par exemple, la végétalisation des surfaces non utilisées en terrasse ;

Considérant de ce qui en découle, que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 relative à la profondeur de la terrasse n'est pas accordée ;

Considérant que l'installation de la palissade au droit de la mitoyenneté commune avec la parcelle au n° 54, ne peut être tenue en tant que mesure pérenne de division ; qu'afin de respecter le Code Civil, il convient :

- soit d'acter une servitude de vue par la médiation d'un notaire ou bien en l'inscrivant directement aux enregistrements
- soit de prévoir un écart de minimum 1,90m par rapport à l'axe mitoyen de séparation entre parcelles;

Considérant que l'installation de la terrasse devrait faire l'objet d'un accord de la copropriété ;

Considérant que le logement sous combles est reconnu par renseignement urbanistique émis par la commune (RU25915) ; que son aménagement de type loft peut être accordé ;

Considérant cependant, qu'il est regrettable que l'accès à la terrasse se fasse via un espace de rangement ; qu'il conviendrait d'envisager l'amélioration de l'accès à la terrasse depuis le séjour ;

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 l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;
Considérant qu'il convient dès lors d'envisager l'amélioration de la gestion des eaux pluviales, dans le respect du RCU en la matière.

AVIS favorable (unanime) sous condition de:

- Diminuer la surface de la terrasse jusqu'à l'alignement arrière des constructions à rue et végétaliser les surfaces non utilisées en terrasse ;
- Acter une servitude de vue avec les propriétaires de la parcelle contiguë (Av. Victor Rousseau, 54) par la médiation d'un notaire ou bien en l'inscrivant directement aux enregistrements ;
- Dans l'impossibilité d'obtenir cette servitude, prévoir un écart de minimum 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen de séparation entre parcelles ;
- Envisager l'amélioration de l'accès à la terrasse depuis le séjour ;
- Envisager l'optimisation du système de gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU en la matière.

La dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 relative à la terrasse n'est pas 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.