

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

# Commission de concertation

## séance du 05/10/2021

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 27581

### Rue du Tulipier 10

Réaménager le logement du 3ème étage, modifier et étendre l'escalier intérieur en toiture et aménager une terrasse

---

#### 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 Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

#### Abstention

#### Etaient absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles 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 ;

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 ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 07/09/2021 au 21/09/2021 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 ;~~

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, Article 6 ;

## **Situation existante**

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 zones d'habitation ;

Considérant qu'un permis pour construire une maison a été délivré le 27/07/1928 ,qu'un permis pour surélever l'immeuble a été délivré le 10/03/1954, qu'un permis d'urbanisme pour mettre en conformité la couverture d'une partie de la cour intérieure et la fermeture de la terrasse arrière au 1er étage a été délivré le 24/11/2016 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 4 logements, à savoir 1 au rez-de-chaussée, 1 au 1er étage, 1 au 2ème étage, 1 au 3ème étage ;

## **Objet de la demande**

Considérant que la demande vise à :

- modifier l'escalier menant au 3<sup>ème</sup> étage ;
- réaménager le logement du 3ème étage avec une chambre et un bureau ;
- modifier et étendre l'escalier intérieur en toiture ;
- construire une trémie d'escalier en toiture ;
- aménager une terrasse en toiture ;

## **Instruction de la demande**

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 la terrasse en toiture ;
- dérogation l'Article 4 du titre I du RRU pour la terrasse en toiture ;
- Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué ;
- dérogation l'Article 3 du titre II du RRU pour ;
- dérogation l'Article 8 du titre II du RRU pour le WC ;
- dérogation l'Article 10 du titre II du RRU pour le salon/salle à manger/cuisine ;

## **PRAS06**

Considérant que la demande ne diminue pas les qualités de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande tente d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot en ce que des éléments végétaux sont aménagés sur la toiture plate ;

## **RRU**

Considérant que la demande déroge au RRU Titre I article 4 pour l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate existante ;

Considérant que la terrasse a un impact trop important (sa taille et sa position) sur l'intérieur d'îlot en ce qu'elle engendre des nuisances visuelles sur le voisinage ;

Considérant que pour répondre à ces nuisances le demandeur propose de placer des clôtures végétalisées nommées « écrans de verdure » ; que ces dispositifs placés parallèlement aux façades avant et arrière ont un impact visuel et esthétique sur le cadre urbain environnant ; qu'il convient dès lors de supprimer les clôtures dénommées « écrans de verdure » placées parallèlement aux façades avant et arrière ;

Considérant qu'un document rédigé par le demandeur et les propriétaires des propriétés mitoyennes sis rue des glands 34-36 et rue du Tulipier 12-14 mentionne qu'une servitude est constituée pour l'aménagement de la terrasse sur la toiture ; que cependant il indique également qu'une clôture d'une hauteur de 2m20 ( support en bois avec végétaux) au droit du mur mitoyen existant doit être placée ; que le document de servitude joint au dossier n'est pas notarié, ni enregistré ;

Considérant que la pose des clôtures au droit des deux mitoyens ne peut s'envisagée étant donné l'impact négatif sur le cadre urbain environnant ;

Considérant qu'il convient pour aménager la terrasse de ne pas poser de clôture au droit des deux mitoyens ; que l'accord de servitude des vues des propriétés voisines doit être acté par un notaire ou enregistrer au bureau d'enregistrement ; que la dérogation peut être accordée moyennant le respect de cette condition ;

Considérant que l'aménagement du logement existant est modifié ; que la demande déroge aux articles 3, 8, 10 du titre II du RRU;

Considérant que le nombre de dérogations est trop important dans le cadre d'un réaménagement d'un appartement existant ;

Considérant que l'aménagement projeté est peu qualitatif ; que l'unique chambre ne présente pas la superficie minimale requise par le RRU ;

Considérant de plus que la cage d'escalier est modifié ; que le logement comporte une superficie plus importante que celle existante ; que la qualité du logement devrait de ce fait être amélioré plutôt que diminué ;

Considérant que l'aménagement de l'appartement devrait être revu en supprimant les dérogations aux normes minimales d'habitabilité ;

**AVIS favorable sous conditions (unanime):**

Pour la terrasse en toiture :

- supprimer les clôtures dénommées « écrans de verdure » placées parallèlement aux façades avant et arrière ;
- ne pas placer des clôtures au droit des deux murs mitoyens. L'accord de servitude des vues des propriétés voisines doit être acté par un notaire ou enregistrer au bureau d'enregistrement ;

Revoir l'aménagement intérieur du logement et supprimer les dérogations aux normes minimales d'habitabilité.

La dérogation au Titre I article 4 est accordée moyennant le respect des conditions énoncés ci-dessus.

Les dérogations au Titre II sont refusées.

**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.*