

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

# Commission de concertation

## séance du 16/03/2021

### Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 27303

Rue Rodenbach 86 Rue Rodenbach 86A

Mettre en conformité le volume existant du dernier étage et la rehausse d'un mur mitoyen suite à la rectification du profil mitoyen

---

#### Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

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

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

~~Bruxelles Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

#### Abstention

#### Etaient 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 ;

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 16/02/2021 au 02/03/2021 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 2 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 ;**

**Considérant que tous les participants ont, préalablement à la présente réunion, donné leur accord pour la tenue de la commission de concertation en vidéo conférence ;**

#### **Situation existante**

Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), en zone d'habitation ;

Considérant qu'une première construction a eu lieu suite à la délivrance d'un permis de bâtir en 1928, des transformations se sont succédées suite à la délivrance de permis en 1969 et 2016 ;

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

## **Objet de la demande**

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les actes et travaux suivants :

- la construction d'acrotères couronnant le 4<sup>ème</sup> étage arrière,
- le dépassement du profil mitoyen de la construction voisine en mitoyenneté côté n° 84 de la rue Rodenbach ;

Considérant que des modifications non comprises dans l'objet de la demande ont été réalisées, à savoir :

- la modification de la terrasse arrière, accessible depuis le 4<sup>ème</sup> étage,
- la modification des baies arrière au 4<sup>ème</sup> étage ;

Considérant qu'il y a lieu de se prononcer sur ces éléments ;

## **Instruction de la demande**

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

- actes et travaux qui portent atteinte en intérieur d'ilot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6), pour la rehausse du volume arrière pour la construction d'acrotères et la modification apportée à la terrasse,
- dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4 et 6, pour les mêmes raisons ;

Considérant que lors de l'enquête publique 2 réclamations ont été introduites, portant sur la construction d'acrotères ;

### **PRAS – Intérieur d'ilot**

Considérant que les modifications apportées ne sont pas contraires aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS, étant donné qu'elles n'impliquent pas de diminution de la surface perméable et plantée en zone de cour et jardin ;

### **RRU**

Considérant que les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 concernant le volume arrière, ne peuvent pas être acceptées, compte tenu que cette rehausse contribue à augmenter la hauteur du pignon à droite du bien et engendre un apport d'ombre sur les propriétés voisines, à gauche ;

Considérant qu'afin d'atténuer les effets précités, il conviendrait de supprimer les acrotères qui entourent la toiture du volume au 4<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la modification de la terrasse implique un développement de surface entourée par le garde-corps, plus importante en terme de largeur ;

Considérant que cette situation ne peut pas correspondre à la notion de bon aménagement des lieux, étant donné que :

- des vues intrusives peuvent être engendrées depuis la nouvelle limite de la surface utilisable,
- de par la largeur du garde-corps, une lecture de rehausse en façade arrière se produit, la rehausse contribue donc à un plus important effet de confinement de la zone de cour et jardin ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a déclaré que cette modification obéit au souhait d'installer des bacs à plantes des deux côtés de la surface utilisable et entouré par le garde-corps, de sorte que son entretien ne comporte aucun risque pour les usagers du logement ;

Considérant que l'installation d'un seul bac-à-plantes dans les limites de la terrasse existante en situation de droit, accompagnée de la végétalisation des surfaces non utilisables à gauche et à droite de ladite terrasse, permettrait de respecter l'aménagement autorisé et d'atténuer l'effet de rehausse de la façade arrière ; Considérant d'ailleurs, que la diminution de la surface utilisable en faveur de l'installation d'un bac à plantes, peut être envisagée, d'autant plus que le logement joui déjà, d'une terrasse arrière, accessible depuis le 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de se souscrire à cette dernière option pour l'aménagement de la terrasse ;

### **Profil mitoyen**

Considérant que la demande vise aussi, la correction des données erronées, relatives au relevé de la hauteur de l'annexe sur toiture de la construction mitoyenne sise au n° 84 ; Considérant que, comme expliqué ci-avant (voir RRU) la différence entre la hauteur réelle entre cette annexe, et la construction qui fait l'objet de la demande, ne tend pas à engendrer des nuisances importantes, notamment en ce qui concerne la portée d'ombre du volume en intérieur d'ilot ;

### **Baies**

Considérant que la modification des baies et des châssis au niveau du 4<sup>ème</sup> étage, peut être acceptée, compte tenu que cette modification s'insère convenablement, dans la composition des façades arrière de l'immeuble ;

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

- Supprimer pour le volume arrière les accrotères de la rehausse ;
- Pour la terrasse accessible depuis le 4<sup>ème</sup> étage, respecter le périmètre du garde-corps du permis précédent, en proposant un bac à plantes à l'intérieur de ce périmètre, et végétaliser les surfaces non utilisables à gauche et à droite.

**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 a 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.*