

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

Commission de concertation
séance du 03/12/2024
Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 28773

Avenue du Pont de Luttre 59

Etendre le logement du 3ème étage aux combles, aménager une terrasse et une lucarne coté arrière

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
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 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 05/11/2024 au 19/11/2024 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 ;~~

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 zone d'habitation et le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis PU1901 pour la construction d'une maison a été délivré le 01/01/1902 ; qu'un permis PU17332 pour la transformation de l'immeuble a été délivré le 17/04/1959 ; qu'un permis PU25889 pour la modification de la destination d'un commerce au rez-de-chaussée en logement et la modification de la façade à rue a été délivré le 06/08/2015 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 4 logements à savoir 1 appartement par niveau ;

Situation projetée

Considérant que la demande porte uniquement sur l'appartement du 3^{ème} étage et les combles ; qu'elle vise à :

- étendre ce logement vers les combles,
- aménager une terrasse sur la plateforme arrière au niveau des combles,
- rehausser le mur en mitoyenneté avec le voisin n°57 Avenue du Pont de Luttre,
- construire une lucarne sur le versant arrière ;

Qu'elle vise également à mettre en conformité la modification de la forme de la toiture ;

Considérant que l'avis de dossier complet mentionne que la demande vise également la mise en conformité de la façade ; que cependant celle-ci ne fait pas partie de la demande ; qu'aucune modification n'est prévue en façade à rue au troisième étage ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la lucarne aménagée sur le versant arrière ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation ci-dessus ;

Motivation

Considérant que la lucarne proposée à l'arrière de la toiture s'intègre convenablement dans la configuration du versant en partie arrière ; que ses divisions font référence aux divisions des fenêtres aux étages inférieurs de la façade arrière ; qu'elle permet d'aménager une chambre confortable dans les combles ; que le dépassement de cette lucarne par rapport à la hauteur de la toiture voisine est négligeable ; que les risques de vues intrusives et de portée d'ombres sur les parcelles voisines sont minimales ; que cette lucarne permet de créer un accès vers la terrasse aménagée sur la plateforme arrière au niveau des combles ;

Considérant que cette terrasse offre des vues directes vers la parcelle voisine, au n°57 Avenue du Pont de Luttre ; qu'une rehausse du mur en mitoyenneté de 50 cm avec ce voisin, est prévu ; que cependant elle ne supprime pas l'entièreté des vues droites (au sens du code civil) ; que la rehausse n'engendre aucune dérogation au RRU, Titre I ; qu'elle est acceptable ; que pour limiter les risques de vues intrusives sur les propriétés voisines, il y a lieu de limiter la profondeur de la terrasse à la profondeur de ce mur mitoyen ;

Considérant que la hauteur du mur en mitoyenneté avec le voisin n°61 est insuffisante ; qu'une rehausse minimale de l'ordre de 10 cm permettrait la suppression des vues intrusives vers cette parcelle voisine et le respect du Code Civil en termes de vues droites ;

Considérant que sous réserve du respect des éléments émis ci-avant, les dérogations au RRU, Titre I Articles 4 et 6 sont accordées ;

Considérant que l'appartement est un studio au vu des espaces non différenciés qui le composent ; qu'en effet la chambre dans les combles est aménagée sur une mezzanine ouverte sur le séjour ; que l'extension du logement du 3^{ème} étage vers les combles est acceptable puisqu'il améliore le confort du logement en termes de superficie ;

Considérant que dans la cage d'escalier commune, la porte d'entrée du studio est installée contre la dernière marche de l'escalier ; que l'absence de palier ne permet pas un accès aisé à l'appartement ; qu'il y a lieu de prévoir un palier d'accès à l'appartement ;

Considérant que la forme de la toiture existante ne correspond pas à celle en situation de droit ; que des sources photographiques montrent que cette modification était déjà réalisée en 1961 (source BRUCIEL) ; que l'on peut la considérer comme intégrée au cadre urbain environnant ;

Considérant que les baies, châssis et garde-corps aux étages de la façade avant ne correspondent pas à la situation de droit ; qu'ils semblent dater de l'époque de la construction de l'immeuble au regard des techniques de construction ; qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade et au contexte urbain immédiat ; qu'ils peuvent être acceptés ;

Considérant que la demande révèle la modification de la porte d'entrée, de la fenêtre et de l'allège au rez-de-chaussée ; que cependant, ils ne font pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme ; qu'ils tendent à diminuer la valeur esthétique et patrimoniale de la façade à rue ; qu'il y a lieu soit d'introduire un permis d'urbanisme pour ces modifications, soit de mettre en pristin état la porte d'entrée, la fenêtre et l'allège au rez-de-chaussée ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que l'aménagement de la lucarne engendre une modification du système de récolte des eaux ; qu'il convient d'envisager l'amélioration de la gestion des eaux pluviales dans la parcelle dans le respect du RCU en la matière ; que l'installation d'une toiture végétale sur la nouvelle lucarne participerait à une amélioration de celle-ci.

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Limiter la profondeur de la terrasse à la profondeur du mur mitoyen avec le voisin au n°57 Avenue du Pont de Luttre ;
- Rehausser de 10 cm le mur mitoyen avec le voisin au n°61 Avenue du Pont de Luttre ;
- Dans la cage d'escalier commune, prévoir un palier d'accès à l'appartement ;
- Installer une toiture végétale sur la nouvelle lucarne ;
- Envisager l'amélioration de gestion des eaux pluviales dans la parcelle dans le respect du RCU en la matière.

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la lucarne aménagée sur le versant arrière peut être accordée sous réserve du respect des conditions ci-avant.

Pour mémoire :

Pour les modifications de la porte d'entrée, de la fenêtre et de l'allège au rez-de-chaussée, soit les remettre en pristin état soit introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de leur régularisation.

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.