

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

Commission de concertation
séance du 14/05/2024
Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28445

Avenue Molière, 120

Isoler les façades.

Étaient présents

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

Étaient absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Commune de Forest

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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du au 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 ;

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 espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour une construction d'immeuble à appartements a été délivré le 09/03/1976 ;

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection d'un ensemble de 3 immeubles Art Nouveau (Dernier A. G. du 2001-06-28);

Considérant que la demande vise à la rénovation et l'isolation d'une grande partie des façades à rue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- modification visible depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions particulières à certaines parties du territoire- 21) ,
- modification d'un bien situé dans une zone de protection (CoBAT, Art. 237) ;

Motivation

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS), émis à propos de la présente demande, à savoir :

« Soucieuse de l'amélioration énergétique des bâtiments dans le respect de leur typologie s'ils sont de valeur, la CRMS s'interroge ici sur la pertinence de la proposition. Malgré les efforts du projet quant à l'expression architecturale de la nouvelle isolation, celle-ci entraînerait la disparition de la matérialité de la façade, typique de la promotion immobilière des années 1960. Or, cet immeuble participe à la zone de protection et à la qualité de l'environnement des biens classés. La perte des matériaux existants semble injustement proportionnelle au gain énergétique et à l'investissement des travaux dû à la proportion importante des surfaces vitrées des façades à rue, en l'absence d'intervention au niveau de ses châssis. Situation existante et situation projetée (documents extraits du dossier de demande). Le projet gagnerait dès lors à être inscrit dans une démarche d'optimisation énergétique globale et cohérente qui intègre et concerne l'ensemble des façades, châssis et toitures. Pour les façades à rue, si cette démarche globale confirme que leur isolation contribuera à un gain à la hauteur de l'investissement, la CRMS plaide pour une révision du projet avec des finitions et une matérialité plus respectueuses des caractéristiques d'origine du bien (éviter en tout cas les seuils en aluminium). »

Considérant que l'isolation extérieure peut être envisagée ; que cependant la matérialité mise en œuvre s'apparente aux revêtements actuels à l'exception des seuils de fenêtres ; que le demandeur explique en séance que la présente demande s'inscrit dans une démarche globale de rénovation énergétique incluant la façade arrière et la toiture ; que l'isolation de ces éléments est dispensés de permis ; que dès lors cette démarche peut être acceptée ;

Considérant par ailleurs que la demande ne spécifie pas l'impact des mesures d'isolation sur les façades attenantes ; que ces façades correspondent à des biens inscrits à l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-capitale (av. Brugmann 170 et av. Molière 122) ; que les modifications proposées ont un impact direct sur les perspectives vers et depuis l'ensemble classé ; qu'il y a lieu de fournir un détail des raccords avec les constructions mitoyennes ;

Considérant que l'isolation des parties planes des façades peut être envisagée, que cependant il est regrettable de ne pas apporter une réflexion globale qui tient compte de la matérialité du bâtiment en incluant les parties vitrées ; que cependant il s'agit de parties privatives non incluses dans la présente demande ;

Considérant qu'il y a moyen de rendre les finitions plus qualitatives, notamment en ce qui concerne les seuils des fenêtres ;

Considérant à l'analyse de la demande, qu'il a été constaté que le remplacement des châssis d'origine des façades à rue et la présence de caissons de volets roulants n'ont pas été l'objet d'un permis accordé ; qu'il convient d'introduire donc un permis de mise en conformité pour ce remplacement ou bien revenir au pristin état ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Prévoir des finitions d'isolation plus qualitatives, notamment en ce qui concerne les seuils des fenêtres ;
- Prévoir et indiquer dans les plans, les finitions contre les façades attenantes des biens voisins ;

Pour Mémoire :

Pour le remplacement des châssis et l'installation des caissons à volets roulants soit introduire un permis pour sa mise en conformité, soit revenir au pristin état ;

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.