

Téléphone :
02.348.17.21/26

Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28756

Avenue Général Dumonceau, 41

Isoler la toiture et un pignon.

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
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 22/10/2024 au 05/11/2024 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 ;~~

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

Considérant qu'un permis de bâtir PU1494 pour construire une maison a été délivré le 01/07/1899 ; qu'un permis de bâtir PU19737 pour construire une annexe arrière et un garage a été délivré le 16/06/1972 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Situation projetée

Considérant que la demande ne porte que sur :

- l'isolation par l'extérieur avec rehaussement du niveau du faite ;
- l'isolation du mur pignon gauche ;

Instruction de la demande

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

- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la rehausse de la toiture,

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS modification visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) pour l'isolation de la toiture et du mur pignon ;

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

Motivation

Considérant que le demandeur déclare que les pannes sont sous-dimensionnées et devront donc être remplacées par des éléments neufs de section adaptée ;

Considérant que la toiture rénovée intégrera une isolation par l'extérieur de 14 cm d'épaisseur, elle sera également couverte de nouvelles tuiles rouges ;

Considérant que le volume ajouté déroge à l'article 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du RRU ;

Considérant que l'ajout de cette rehausse découle de la nécessité d'améliorer la qualité de l'isolation de la maison et qu'elle s'intègre de manière harmonieuse au cadre urbain environnant ;

Considérant que les raccords sont prévus en harmonie avec la toiture en tuile, dans le respect de ses caractéristiques techniques et esthétiques l'immeuble ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU peut être accordée ;

Considérant que le pignon est visible depuis l'espace public ; que l'isolation du pignon gauche, côté voisin n° 43, sera réalisée avec un crépi sur isolant de 15 cm de teinte blanc cassé ;

Considérant que la note explicative nous informe qu'au niveau de l'allée d'entrée du bien voisin, un crépi sur un isolant plus performant et moins épais (10 cm de teinte blanc cassé) est prévu afin de limiter l'empiètement au niveau de l'allée d'entrée de la parcelle voisine ;

Considérant que ce traitement s'accorde convenablement avec les finitions des parois existantes du cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande vise l'amélioration des qualités esthétiques et énergétiques de la maison dans le respect du COBRACE ; que de ce qui en découle, la demande peut être considérée comme justifiée ;

Considérant que le demandeur informe dans la note explicative qu'une convention d'empiètement sera signée, en marquant leur accord sur les travaux d'isolation du mur pignon ;

Considérant que la note explicative ne signale rien au niveau du soubassement ; qu'il conviendrait d'envisager la pose d'un soubassement plus résistant afin d'améliorer la durabilité de l'installation ;

Considérant que la demande répond au principe de bon aménagement des lieux ;

Façade à rue et cheminée (hors demande) :

Considérant que l'ensemble des châssis de fenêtres de portes de la maison ont été modifiés sans respecter la situation de droit ;

Considérant que l'imposte au-dessus de la porte a été murée ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse des plans que la corniche en bois a été masquée ou supprimée par un caisson en PVC blanc ; qu'une corniche en bois figure cependant dans les plans de la situation projetée.

Considérant qu'il y a lieu, pour ces modifications :

- soit de revenir à la situation de droit en respectant les matériaux et les dessins des plans de la situation de droit ;
- soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité ;

AVIS favorable (unanime) :

La dérogation à l'article 6, Titre I du RRU pour la rehausse de la toiture est accordée.

Pour mémoire :

Pour les portes, les châssis de fenêtres et la corniche en façade avant et la cheminée :

- soit de revenir à la situation de droit en respectant les matériaux et les dessins des plans de la situation de droit ;
- soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité ;

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.