

AVIS : PU 28757

Place Saint-Denis, 39

Modifier et isoler la façade arrière d'une annexe et réaménager la cuisine.

Etaient 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

Etaient absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme 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 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 19/11/2024 au 03/12/2024 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, en zone de liserés de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant qu'un permis de bâtir PU1458 pour la construction de 4 maisons mitoyennes identiques a été délivré en 1899 ; qu'un permis de bâtir PU10842 pour la construction d'une annexe a été délivré en 1930 ; qu'un permis de bâtir PU12512 pour l'agrandissement de l'annexe, la construction d'un WC a été délivré en 1934 ;

Considérant qu'une partie du bien est comprise dans la zone de protection de l'Abbaye de Forest classée par A.G. définitif du 08/09/1994 ;

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

Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur la partie arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à modifier et isoler la façade arrière d'une annexe et à réaménager une cuisine et modifier l'accès au jardin ;

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 l'isolation de la façade arrière de l'annexe,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'isolation de la façade arrière de l'annexe,

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation, en vertu du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, et de ses arrêtés d'application pour les motifs suivants :

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

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

Considérant que la demande est sis à plus de 20m du bien classé ; que la demande est dispensée de l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (arrêté dispense Article 21/2) ;

Motivation

Considérant que l'isolation de la façade arrière n'est pas de nature à diminuer les qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot ; qu'elle répond dès lors, aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que l'épaisseur de l'isolant, se limite à 14 cm, qu'elle a un impact négligeable sur les propriétés voisines et que la dérogation à l'article 4, titre I du RRU peut donc être accordée ;

Considérant que la proposition n'est pas de nature à diminuer la valeur patrimoniale de l'immeuble dans la mesure où l'isolation proposée n'altère pas sa volumétrie ni les éléments extérieurs ; que la demande n'a aucun impact sur le bien classé et ne modifie pas les perspectives sur ou à partir de celui-ci ; que la demande ne diminue pas l'intérêt architectural du bien ; que l'application d'un crépi sur isolant de 14 cm uniformisera la façade arrière, améliorant ainsi l'aspect esthétique de l'immeuble et sa perception depuis l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la teinte proposée pour la façade arrière est similaire à celle déjà appliquée au rez-de-chaussée, qu'elle convient à l'architecture de l'immeuble et qu'elle s'intègre de manière cohérente dans le contexte immédiat, à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la demande vise à rendre le bâtiment moins énergivore en isolant la façade arrière de l'immeuble ; que cette mesure améliore le confort thermique de l'immeuble dans le respect du Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie (COBRACE) ;

Considérant que les travaux d'aménagements intérieurs et les travaux structurels ont pour but d'améliorer la qualité de l'habitation et qu'ils respectent les normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'aménagement de la cuisine a été modifié ; que cet aménagement vise à optimiser l'espace intérieur ; que la demande fait également apparaître que la baie de la cuisine a été transformée et qu'une allège a été ajoutée afin de permettre l'installation des nouveaux meubles de cuisine ; que ces modifications sont dispensées de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en séance, les demandeurs informe de leur intention de réduire légèrement la baie de la cuisine en façade arrière ; Qu'il convient pour cela d'introduire une demande modifiée conformément à l'article 126/1 ;

Considérant que la demande améliore l'accès au jardin.

AVIS favorable (unanime)

La dérogation à l'article 4, titre I du RRU peut être accordée.

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.