

AVIS : PU 28753

Rue du Monténégro, 75 - 77

Isoler la toiture côté rue et le mur pignon gauche.

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 10/12/2024 au 24/12/2024 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 mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
Considérant qu'un permis de bâtir PU4073 pour la construction d'un immeuble à front de rue et en fond de parcelle a été délivré en 1906 ;
Considérant qu'un permis de bâtir PU9580 pour des annexes a été délivré en 1927 ;
Considérant qu'un permis de bâtir PU12098 pour la surélévation de l'immeuble à front de rue a été délivré en 1933 ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur le bâtiment à front de rue ;
Considérant que la demande vise à renouveler et isoler la toiture à rue, démonter les cheminées abîmées et isoler le mur pignon gauche ;

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 toiture côté rue,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour l'isolation de la toiture côté rue,

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 les espaces publics) pour l'isolation de la toiture et d'un mur mitoyen (côté n°76) par l'extérieur ;

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

Motivation

Considérant que le demandeur déclare que les cheminées sont abîmées et propose leur démontage ;
Considérant que la toiture rénovée intégrera une isolation par l'extérieur de 20 cm d'épaisseur, elle sera également recouverte de nouvelles tuiles rouges d'aspect identique à celles existantes ;
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 l'immeuble et qu'elle s'intègre harmonieusement au cadre urbain environnant ;
Considérant que les raccords sont prévus en harmonie avec la toiture en tuiles, 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 dès lors être accordée ;
Considérant que le pignon est visible depuis l'espace public ; que l'isolation du pignon gauche, côté voisin n° 79, sera réalisée avec un isolant de type IKO Enertherm de 10 cm la finition prévue est un bardage en ardoises artificielles de teinte grise ;
Considérant que ce traitement s'harmonise convenablement avec les finitions des parois existantes du cadre urbain environnant ;
Considérant que la demande vise à améliorer des qualités esthétiques et énergétiques de la maison dans le respect du COBRACE ; et peut donc être considérée comme justifiée ;
Considérant que le demandeur informe également 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 demande répond au principe d'un bon aménagement des lieux ;

Façade à rue (hors demande) :

Considérant que les châssis de fenêtres de portes de l'immeuble ont été modifiées sans respecter la situation de droit ; que l'aspect architectural est modifié ;
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 sous conditions (unanime) :

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

Pour mémoire :

Concernant les châssis de fenêtres, la porte d'accès et la ferronnerie des balcons, du 1^{er} au 3^{ème} étage :

- soit de revenir à la situation de droit en respectant les matériaux et les dessins des plans de situation initiale.
- 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.