

AVIS : PU 28523

Rue Jean-Baptiste Vanpé, 20 - 28

Isoler les toitures.

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 11/06/2024 au 25/06/2024 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 approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial ;

Considérant qu'un permis de bâtir PU12851 pour construire un immeuble a été délivré le 13/09/1935 ; qu'un permis d'urbanisme PU22732 pour la démolition partielle de l'annexe d'un niveau a été délivré le 21/12/2000 ; qu'un permis d'urbanisme PU24598 pour l'aménagement d'un logement dans les combles a été délivré le 11/01/2010 ;

Considérant que le bien est compris dans la zone de protection d'un monument et site, à savoir : Abbaye de Forest sise Place Saint-Denis, par AG2 définitif du 08/09/1994 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 13 logements et 2 commerces au niveau du rez-de-chaussée ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise la rénovation et l'isolation de la toiture à versants et lucarne et la toiture plate de l'immeuble par l'extérieur avec rehaussement du niveau du faite et l'isolation du pignon EST ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant 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 modification d'un bien situé dans la zone de protection du monument et site à savoir : Abbaye de Forest sise Place Saint-Denis, par AG2 définitif du 08/09/1994 ;

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

Motivation

Considérant que les éléments de charpente de bois sont en mauvais état, seront remplacés ;

Considérant que les couvertures en tuiles des versants seront remplacées par de nouvelles tuiles en terre cuite de teinte rouge ;

Considérant qu'au niveau des lucarnes, le bardage sera démonté pour permettre la pose de l'isolant et remplacé à l'identique ;

Considérant qu'il est prévu également l'isolation du pignon EST avec un crépi sur isolant ;

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

Considérant que la dérogation est accordable dans la mesure où :

- il n'y a pas d'impact sur le cadre urbain environnement,
- la toiture est peu visible depuis l'espace public,
- la rehausse de toiture est minime,
- l'isolation de la toiture permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et donc le confort thermique des espaces intérieurs,
- la pose de l'isolation va dans le sens des recommandations énergétiques actuelles,
- le revêtement de toiture est identique à celui existant (tuiles rouges),

Considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments et des sites (CRMS) a été sollicité ;

Considérant que « *la CRMS estime que les travaux envisagés en toiture de l'immeuble n'auront pas d'impact visuel négatif sur l'abbaye de Forest située à proximité, classé comme monument et comme site ; que la demande n'appelle donc pas de remarques d'ordre patrimonial* » ;

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

Considérant que la demande révèle le remplacement de la porte d'accès à l'immeuble et les deux vitrines commerciales d'origine en façade avant ; que cette modification ne fait pas partie de la demande ; qu'il convient dès lors d'introduire un permis de mise en conformité pour ce remplacement ou bien de remettre la façade en pristin état ;

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

-Pour les revêtements des toitures plates utiliser des finitions à albedo élevé ;

La dérogation au RRU, Titre I, Art.6 est accordé.

Pour mémoire :

Pour les modifications effectuées en façade à rue au rez-de-chaussée il y a lieu :

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