

Téléphone :  
02.348.17.21/26

Courriel :  
commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 28485**

**Rue Roosendael, 178**

**Rénovation et isolation d'une toiture**

---

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

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 20/02/2024 au 05/03/2024 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 ;

## Situation existante

Considérant qu'un permis de bâtir (4176) pour construire un ensemble de deux maisons a été délivré le 01/01/1907, que des transformations ont été réalisées suite aux permis d'urbanisme (PU20990) délivré le 12/07/1989 ;

Considérant que le bien est par repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural établi par la Direction régionale des Monuments et Sites, et décrit comme : « *Ensemble de deux maisons bourgeoises de style éclectique, vers 1907. Élévations de trois niveaux en briques jaunes rehaussées de briques rouges et de pierre bleue (dont les soubassements en moellons). Baies à arc surbaissé. Balcons de taille dégressive aux étages (de plan triangulaire au n°176). Allèges et tympan décorés de sgraffites en piteux état. Lucarne ajoutée ultérieurement au n°176. Corniches d'origine. Châssis remplacés au n°176 ; partiellement conservés au n°178 (impostes à petits-bois).* »

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

## Situation projetée

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- l'isolation de la toiture par l'extérieur avec rehaussement du niveau du faîte,

Considérant que le projet prévoit également la restauration de la porte d'accès à l'immeuble et de la corniche en façade à rue ;

## 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 l'isolation de la toiture ;

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

- demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 207 & 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

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

## Motivation

### CoBAT 207/333

Considérant que la proposition n'est pas de nature à diminuer la valeur patrimoniale de l'immeuble en ce que l'isolation proposée n'altère pas de manière importante sa volumétrie ni les éléments extérieurs ; que la demande ne diminue pas l'intérêt architectural du bien ;

Considérant que l'isolation proposée est peu visible depuis l'espace public, compte tenu de la hauteur tant de l'immeuble qui fait l'objet de la demande que des constructions voisines à gauche, par rapport à la largeur de la rue Roosendael ;

Considérant que les cheminées et la corniche seront entièrement restaurées ;

Considérant que les fenêtres de toit existantes (velux, tabatières) seront remplacées par des éléments neufs ;

Considérant que les couvertures en tuiles des versants seront remplacées, le modèle de tuile sera identique à la tuile existante ;

Considérant par ailleurs, que les travaux d'isolation prévus vont permettre l'amélioration du confort thermique de la maison dans le respect du COBRACE ;

Considérant que plusieurs sgraffites décoratifs en façade sont fortement détériorés, que ces sgraffites permettaient d'équilibrer la composition de celle-ci et qu'il s'agit d'une perte en termes de patrimoine et un appauvrissement de la façade ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'éviter qu'ils ne s'abîment davantage et d'examiner si une restitution des sgraffites d'origine est possible, que des aides financières spécifiques existent pour de nombreux éléments de petit patrimoine non classé visible de l'espace public dans le but de le conserver et de le valoriser, qu'il est possible de solliciter le guichet d'informations Homegrade, centre de conseil et d'accompagnement sur le logement en Région bruxelloise, pour accompagner ces démarches ;

#### RRU, Titre I

Considérant que le volume ajouté déroge à l'article 6 (toiture hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant que l'ajout de cette rehausse découle de la nécessité d'isoler qualitativement la maison ;

Considérant que l'isolation de la toiture soit appliquée de manière cohérente sur le logement, cet aménagement s'accorde de manière harmonieuse au cadre bâti environnant ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est minime et acceptable ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est conforme au bon aménagement des lieux.

#### AVIS favorable (unanime)

La dérogation au RRU, Titre I, Article 6, est 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.*