REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE FOREST
rue du Curé 2
1190 BRUXELLES

Téléphone :
02.348.17.21/26
Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

Commission de concertation
séance du 03/11/2026

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 29241

Avenue Victor Rousseau 100

Isoler les 2 façades avant avec modification des garde-corps et mettre en conformité la modification de la porte d'entrée, du matériau des châssis (bois vers pvc) et des portes de garages

---

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 au 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 se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme PU17324 pour la construction d'un immeuble à appartements a été délivré le 22/08/1958 ;
Considérant que la situation légale du bien est un immeuble comprenant 15 logements répartis du premier au cinquième étage et 7 garages individuels au rez-de-chaussée ;

Objet de la demande
Considérant que la demande vise à :
- isoler par l'extérieur les deux façades à rue, avenue Victor Rousseau et avenue Maréchal Joffre, au moyen d'un crépi sur isolant (15 cm),
- rénover les balcons et adapter les garde-corps aux exigences actuelles de sécurité ;

Que la demande vise également les mises en conformité suivantes :
- le remplacement des châssis d'origine en bois par des châssis en PVC blanc,
- les modifications apportées à la porte d'entrée et aux portes de garage ;

Instruction
Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en ce qu'elle implique des modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE, en application de la prescription particulière 21 du PRAS, pour les modifications en façade à rue ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué pour l'isolation de 15 cm ;

Motivation
Considérant que l'isolation thermique par l'extérieur des deux façades à rue, au moyen d'un crépi sur isolant d'une épaisseur d'environ 15 cm, permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et de remédier aux problèmes d'infiltration, de dégradation du béton et de ponts thermiques constatés ; que ces travaux sont justifiés au regard de l'état du bâtiment et contribuent à sa pérennité ;

Considérant que la pose d'un isolant extérieur est susceptible de modifier les reliefs et la composition des façades ; que celles-ci se distinguent notamment par leurs éléments en relief, leurs moulures, leurs balcons et leurs garde-corps en ferronnerie ; que l'immeuble forme un ensemble architectural cohérent avec l'immeuble jumeau voisin situé au n° 102 de l'avenue Victor Rousseau ; que le projet prévoit le maintien des redents et la restitution des moulures dans le nouveau revetemant de façade ; qu'il convient de veiller à leur reproduction fidèle afin de préserver la lecture architecturale des façades ;
Considérant que le crépi de teinte grise projeté ne permet pas de préserver l'harmonie architecturale entre les deux immeubles jumeaux ; qu'il convient dès lors de maintenir une unité de traitement des façades en prévoyant une teinte et texture de revêtement identique à celle de l'immeuble voisin situé au n° 102 de l'avenue Victor Rousseau et d'en préciser la référence RAL sur les plans ;

Considérant que le projet prévoit la rénovation des balcons ainsi que l'adaptation des garde-corps en ferronnerie afin de répondre aux exigences actuelles de sécurité ; que ces éléments participent à la composition et au caractère architectural des façades ; que le demandeur précise en séance que les garde-corps projetés s'inspirent du modèle d'origine et qu'ils seront peints en blanc, permettant ainsi de préserver une harmonie avec les châssis et les portes du bâtiment ; que cette intervention contribue au maintien de la cohérence architecturale des façades et peut dès lors être admise ;

Considérant que les soubassements existants en moellons et en pierre bleue sont maintenus ; que ces matériaux contribuent à la qualité architecturale du rez-de-chaussée ; que leur conservation est pertinente ;

Considérant qu'au regard de ces éléments, les interventions projetées préservent les qualités architecturales du bâtiment et s'inscrivent dans les objectifs de protection et de valorisation du patrimoine bâti poursuivis en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que la demande vise également la mise en conformité du remplacement des châssis d'origine en bois par des châssis en PVC blanc ; que ces derniers tendent à diminuer la qualité esthétique et patrimoniale des façades et ne répondent dès

lors pas aux objectifs de la ZICHEE ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois dans le respect les caractéristiques des menuiseries d'origine ;

Considérant cependant que la demande vise également la mise en conformité des modifications apportées à la porte d'entrée et aux portes de garage ; qu'il est regrettable que la porte d'entrée d'origine ait été remplacée, celle-ci présentant une meilleure intégration dans la composition architecturale de la façade, notamment par la présence de boîtes aux lettres intégrées dans les éléments en pierre encadrant la porte ; que toutefois, la porte d'entrée actuelle conserve une composition tripartite, une imposte ainsi que le panneautage de l'allège, rappelant les caractéristiques du modèle d'origine ; que sa mise en peinture en blanc permet d'assurer une harmonie avec les autres menuiseries du bâtiment ; que les modifications apportées ne s'éloignent dès lors pas de manière significative de la composition architecturale d'origine ; que le dessin et la teinte de la porte d'entrée peuvent dès lors être admis ; que toutefois, deux portes de garage ne reprennent plus le dessin d'origine, contrairement aux autres portes de garage du bâtiment ; qu'il convient dès lors de rétablir leur dessin d'origine, à l'identique des autres portes de garage, afin de préserver l'unité de traitement et la cohérence architecturale de la façade ;

Considérant que le dossier est en cours de traitement auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU), conformément aux dispositions du CoBAT ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer.

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Reproduire fidèlement les redents, les moulures et les raccords avec les balcons, conformément à la composition architecturale d'origine des façades ;
- Prévoir un revêtement de teinte et de texture identique à celle de l'immeuble jumeau situé au n° 102 de l'avenue Victor Rousseau et préciser la référence RAL correspondante sur les plans ;
- Prévoir des châssis en bois pour l'ensemble des baies visibles depuis l'espace public, dans le respect du dessin d'origine ;
- Rétablir le dessin d'origine des deux portes de garage modifiées, à l'identique des autres portes de garage du bâtiment ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et se conformer à ses prescriptions.

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

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 a 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.