

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

# Commission de concertation

## séance du 07/01/2025

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28762

**Chaussée d'Alseberg 258 - 260**

**Isoler un pignon et la façade arrière**

---

Étaient 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

Étaient 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 ;~~

## Situation existante

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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU5455 pour la construction de 3 maisons a été délivré le 28/07/1911 ; qu'un permis d'urbanisme PU25837 pour aménager les combles en 5<sup>ème</sup> logement, réaliser une terrasse sur toiture et un balcon/terrasse sur une annexe existe, modifier des volumes au 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage, modifier la division des châssis et obturer des baies en façade à rue a été délivré sous conditions le 09/12/2014 ;

Considérant qu'un permis PU25838 pour modifier la destination du rez-de-chaussée de café en salon-lavoir a été classé sans suite ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural établi par la Direction régionale des Monuments et Sites ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble mixte de commerce et logement, comportant un café au rez-de-chaussée (avec logement accessoire au commerce) et 3 logements aux étages, à savoir un logement par niveau du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage ;

## Situation projetée

Considérant que la demande porte uniquement sur le dernier niveau ;

Considérant que la demande vise à isoler une partie de la façade arrière et le pignon ;

## Instruction

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

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

- modification visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol) pour l'isolation du pignon ;
- demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (CoBAT - Articles 207 et 333) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations énoncées ci-avant ;

## 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, que l'isolation permet d'améliorer l'aspect esthétique de la façade arrière ; que la demande répond 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 ; qu'elle est par ailleurs peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que la proposition que la demande ne diminue pas l'intérêt architectural du bien ; qu'en façade arrière la différence de couleur entre les premiers niveaux (blanc) et le dernier niveau concerné par la demande (beige) ne dénature pas l'aspect esthétique de l'immeuble et sa perception depuis l'intérieur de l'îlot ; que la façade arrière est très peu visible depuis l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que cette teinte beige, appliquée sur le pignon visible depuis l'espace public, s'intègre de manière cohérente à la façade avant et au contexte bâti immédiat ; que le traitement de ce pignon tel que proposé répond aux objectifs de la ZICHEE ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition qualitative et de même teinte pour le raccord entre l'isolation du pignon et la façade ;

Considérant que, bien que ne faisant pas partie de la demande, il y a lieu de relever que le permis de 2014 (25837) n'a pas été complètement respecté en ce qui concerne les châssis du rez-de-chaussée, côté rue Vanden Corput et la porte d'accès aux logements côté chaussée d'Alsemberg ; que ces modifications telles qu'indiqués dans le permis « *diminuent de manière importante la qualité architecturale de la façade a rue, il conviendrait de remplacer les châssis et la porte tout en respectant*

*les modèles d'origine » ; qu'il y a lieu respecter les divisions des châssis du rez-de-chaussée rue Vanden Corput et le dessin de la porte d'accès aux logements côté chaussée d'Alseberg ;*

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) ;

**AVIS Favorable (unanime)**

*Pour mémoire :*

*Pour les châssis du rez-de-chaussée rue Vanden Corput et le dessin de la porte d'accès aux logements côté chaussée d'Alseberg se conformer à la situation existante de droit ou introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité.*

La dérogation à l'article 4, titre I du RRU 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.*