

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

Commission de concertation
séance du 07/07/2026
Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 29116

Rue du Melon 58 - 60

Isoler la toiture plate de l'immeuble

Etaient présents

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

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

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 09/06/2026 au 23/06/2026 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 (PRAS), approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU8779 pour la construction de la maison a été délivré le 20/11/1925 ; qu'un permis d'urbanisme PU13112 pour la construction d'une annexe a été délivré le 29/05/1936 ; qu'un permis d'urbanisme 15600 pour la construction d'un magasin a été classé sans suite ; qu'un permis d'urbanisme PU17062 pour transformer le rez-de-chaussée gauche a été délivré le 08/03/1957 ; qu'un permis d'urbanisme PU28096 pour mettre en conformité la modification de la destination d'un commerce en logement au rez-de-chaussée a été classé sans suite le 14/02/2023 ; qu'un permis d'urbanisme PU28935 pour isoler la façade et l'annexe en partie arrière a été délivré sous conditions le 05/02/2026 ;

Considérant que la situation légale du bien, au regard des archives communales, est un immeuble mixte comprenant 7 logements avec un commerce au rez-de-chaussée avant gauche ;

Situation projetée

Considérant que la demande porte uniquement sur l'isolation de la toiture plate de l'immeuble ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité au regard des aspects suivants :

- Dérogation au Règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre I, article 6, relative à l'isolation de la toiture ;

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

Considérant qu'aucune réaction n'a été reçue à l'issue de l'enquête publique ;

Motivation

Considérant que l'immeuble sis rue du Melon 58-60 est légèrement plus haut que les bâtiments voisins directs ; que l'isolation de la toiture implique une légère augmentation du niveau de toiture et des acrotères en périphérie ; que la demande découle de la volonté d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et d'en améliorer le confort thermique ; que cette augmentation représente seulement une surépaisseur de 12 cm et a un impact négligeable sur le cadre urbain environnant ; que, dès lors, la dérogation au RRU, Titre I, article 6, est minime et peut être accordée ;

Considérant que ces actes et travaux nécessitent une attention particulière lors de la mise en œuvre du complexe d'isolation, notamment en ce qui concerne les raccords ; que ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques techniques et esthétiques de l'immeuble ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétalisée permettrait de limiter l'impact et la formation d'îlots de chaleur tout en améliorant les qualités végétales de l'îlot bâti ; qu'il y a lieu d'envisager ce type d'installation ;

Considérant que dans l'impossibilité de végétaliser la toiture, il y a lieu de placer au minimum un revêtement à albédo élevé permettant de lutter contre ce phénomène ;

Considérant que la demande vise l'amélioration des qualités esthétiques et énergétiques de l'immeuble dans le respect du CoBrACE ; que, de ce qui en découle, la demande apparaît justifiée ;

Considérant que la demande prévoit également le remplacement de la coupole centrale d'une superficie de 2,16 m² ; que celle-ci garantit le bon accès pour l'entretien de la toiture visée au sein de la copropriété ;

Considérant, dès lors, au regard des éléments énoncés ci-avant, que le projet apparaît de bon aménagement des lieux.

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Assurer des raccords harmonieux dans le respect des caractéristiques techniques et esthétiques l'immeuble ;
- Envisager la mise en place d'une toiture végétalisée. Dans l'impossibilité technique de végétaliser la toiture, placer au minimum un revêtement à albédo élevé (teinte claire) ;

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6, est accordée.

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 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.