

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

**Commission de concertation**  
**séance du 08/07/2025**  
Urbanisme Environnement

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

**AVIS : PU 28840**

**Drève du Pressoir 12**

**Réhausser la toiture (isolation)**

---

Étaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement  
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 10/06/2025 au 24/06/2025 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 à prédominance résidentielle ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU 16256 pour la construction de plusieurs maisons a été délivré le 20/01/1954 ;

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

## **Situation projetée**

Considérant que la demande vise la rénovation de la toiture, comprenant :

- l'isolation de la toiture par l'extérieur,
- la pose d'une nouvelle couverture en tuiles,
- l'installation de quatre fenêtres de toit,
- la réhausse des cheminées,
- le remplacement des gouttières ;

## **Instruction**

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour la 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 du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation énoncée ci-avant ;

## **Motivation**

Considérant que l'isolation par l'extérieur et la pose d'une nouvelle couverture en tuiles engendrent une rehausse minimale de 20 cm, justifiée techniquement par la méthode d'isolation (Sarking) ; que les matériaux et teintes proposés sont identiques à ceux des toitures du quartier Messidor, à savoir des tuiles en terre cuite rouge ; que les modifications proposées ne modifient ni le volume intérieur, ni le gabarit général de la maison de manière significative ;

Considérant qu'il est précisé dans la note explicative que l'ABC (S.C. Alliance Bruxelloise Coopérative), société gestionnaire des logements sociaux du quartier Messidor, marque son accord sur les travaux envisagés (mail joint à la demande) ; que 19 maisons du quartier ont déjà bénéficié de travaux similaires, entraînant également des rehausses de toiture de même ampleur suite à la délivrance du permis PU 28222 en 2023 ; que cette demande s'inscrit donc dans la continuité des projets d'isolation de l'ensemble des toitures du quartier ;

Considérant que cette rehausse crée un décrochage par rapport à la maison voisine sise au n°14 Drève du Pressoir ; qu'il y a lieu de soigner le raccord entre les deux maisons, de manière similaire à celui réalisé entre les n°22 et 24 Drève du Pressoir, afin de préserver les qualités architecturales du bien et son intégration à l'environnement immédiat ;

Considérant que la demande prévoit l'ajout de quatre fenêtres de toit (deux de 1,35 m<sup>2</sup> et deux de 0,43 m<sup>2</sup>), réparties sur les différents versants de la toiture ; que ces fenêtres visent à apporter un éclairage naturel suffisant dans les combles de la maison, tout en s'intégrant discrètement dans les pans de toiture ;

Considérant que, selon la note explicative jointe à la demande, la réhausse des cheminées est rendue nécessaire par la rehausse de 20 cm de la toiture afin de respecter les normes en matière de sécurité, de ventilation et de tirage ;

Considérant que ces interventions sont minimales et s'intègrent harmonieusement à l'architecture de l'ensemble ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que les plans de la situation de droit ne renseignent aucune citerne d'eau pluviale ; que la demande ne modifie pas la surface de récolte des eaux pluviales ;

Considérant que le demandeur déclare dans sa note explicative que les gouttières seront remplacées ; qu'il précise en séance que la descente d'eau pluviale sera également remplacée ; que ces remplacements seront réalisés conformément à la situation existante de droit ;

Considérant que le projet est de nature à améliorer la performance énergétique du bâtiment sans engendrer d'impact sur les propriétés voisines ; que la dérogation à l'article 6, Titre I du RRU peut être accordée.

**AVIS Favorable sous condition (unanime)**

- Soigner le raccord entre le bien et la maison voisine sise au n°14 Drève du Pressoir, de manière similaire à celui réalisé entre les n°22 et 24 de la Drève du Pressoir ;

La dérogation à l'article 6, 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.*