

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

Commission de concertation
séance du 22/09/2026
Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 29262

Avenue Molière 73
Mettre en conformité la construction d'un volume technique avec ascenseur en
toiture

Etaient présents

Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
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
Administration régionale en charge des monuments et sites

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 25/08/2026 au 08/09/2026 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 ;

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 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU21536 pour la construction d'un immeuble a été délivré le 08/06/1994 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 6 logements aux étages et 6 emplacements de stationnement au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande fait suite à un procès-verbal d'infraction urbanistique PV n°07/INF/126476-01 pour la construction d'un volume technique en toiture ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur le volume construit sur la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité cette construction ; qu'il s'agit des installations techniques de l'ascenseur permettant l'accès direct à la toiture ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, article 6, pour la mise en conformité de la construction du volume technique en toiture ;

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

Motivation

Considérant que la construction en toiture, revêtue d'un bardage en ardoises de teinte grise, a été réalisée sans autorisation préalable ; qu'un courrier informant le Collège des Bourgmestre et Échevins, accompagné de photographies, a été transmis en 1995 ; que, suite à cela, un procès-verbal dont la référence est reprise ci-dessus a été dressé ; que des vues satellites confirment la présence du volume en 1996, soit 2 années après la délivrance du permis de construction de l'immeuble ; que les plans de droit de 1994 indiquent déjà qu'un ascenseur desservant l'ensemble des étages était prévu à côté de l'escalier et le long du mur mitoyen avec le n°75 ; que cette décision a probablement été prise au moment de la construction de l'immeuble pour des raisons techniques ; que, compte tenu de l'ancienneté de la construction, le volume est considéré comme intégré au cadre urbain environnant ;

Considérant que le bâtiment situé à droite de l'immeuble, au n°75, est anormalement bas ;

Considérant que le voisin mitoyen au n°71 présente un gabarit R+7 ;

Considérant que l'emplacement du volume d'ascenseur est en retrait de la façade à rue ; qu'au regard de la hauteur importante du bâtiment principal au n°73 (environ 20 m), l'impact visuel de la construction depuis l'espace public est minime ;

Considérant de plus que le volume n'engendre pas de portée d'ombre particulière sur les parcelles voisines ; qu'il permet un accès à la toiture afin d'assurer son entretien ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU, Titre I, article 6, peut être acceptée ;

Considérant que les plans de réalisation révèlent que la numérotation des profils mitoyens a été inversée en coupe et en élévation (profil mitoyen) ; qu'il s'agit là d'une erreur matérielle ; que celle-ci est minime ; que les autres documents à l'appui de la demande permettent une compréhension suffisante de celle-ci ;

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 le volume ne modifie pas la superficie imperméable du bâti sur la parcelle ; que malgré la modification du système de collecte des eaux pluviales, l'intervention a été effectuée avant 2009 ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Avis favorable unanime (sous conditions) :

- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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.
