

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

Commission de concertation
séance du 17/03/2026
Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 29160

Chaussée de Neerstalle 110 - 114

Construction d'un immeuble à appartements adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR)

Étaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
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

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest

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 11/02/2026 au 25/02/2026 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 ;~~

Attendu que le bien se situe en zone mixte et le long d'un espace structurant au Plan régionale d'affectation du sol (PRAS), tel qu'arrêté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet concerne la parcelle cadastrale n° 248F3, située sur le territoire de la commune de Forest, entre la Chaussée de Nerstalle et la Rue de la Teinturerie ;

Vu les avis d'instances sollicités dans le cadre de la présente demande :

- l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité du 03/02/2026 ;
- l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 04/03/2026 (réf. C.1997.1010/14) ;
- Par courriel du 03/02/2026, Sibelga a indiqué qu'il convient de prendre contact avec ses services en amont afin de déterminer les possibilités de raccordement ;
- l'avis de VIVAQUA du 13/02/2026 (réf. 1457719) ;
- la demande d'avis auprès d'AccessAndGo est toujours en cours ;
- la demande d'avis auprès de la Société des transports intercommunaux de Bruxelles (STIB) est toujours en cours.

Situation du site :

Considérant que le projet est situé sur le territoire de la commune de Forest, sur un terrain localisé à l'est du ring, entre la Chaussée de Neerstalle et la rue de la Teinturerie ;

Considérant que la parcelle cadastrale concernée, référencée sous le numéro 248F3, est bordée au nord par une ligne de tramway et se situe plus précisément au n° 110 de la Chaussée de Neerstalle ;

Considérant que le site s'inscrit dans un environnement urbain à dominante résidentielle, caractérisé :

- au nord, par la présence d'immeubles de logements collectifs présentant des gabarits variés de l'ordre de 2 à 3 étages, constituant un front bâti continu le long de la chaussée ;
- au sud, par la proximité de la crèche communale « Aquarelle », implantée rue de la Teinturerie, ainsi que par la présence d'un espace potager aménagé en intérieur d'îlot.

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- En application de la prescription générale du Plan Régional d'Affectation du Sol suivante :
 - 0.6. actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- En application de la prescription particulière du Plan Régional d'Affectation du Sol suivante :
 - 4.5.1° : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- En application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126§11 :
 - Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme : en ce qui concerne l'implantation, le volume et l'esthétique des constructions, Titre I :
 - Article 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
 - Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Article 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - Article 6 : toiture (éléments techniques) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2026 au 25/02/2026, qui n'a suscité aucune réaction ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du Contrat de quartier durable Abbaye ; que le terrain concerné est subdivisé en 3 zones distinctes, à savoir :

- la création d'une crèche communale francophone de 56 places, dénommée crèche Aquarelle, en façade à la rue de la Teinturerie ;
- la réalisation d'un espace potager en intérieur d'îlot ;
- la création de logements situés du côté de la chaussée de Neerstalle ;

Considérant en outre, que le projet est développé dans le cadre du Contrat de quartier durable « 2 Cités », et vise la création de logements, dont la moitié seront adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) et proposés à des loyers abordables ;

Programme du projet :

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment comprend 3 emplacements de stationnement destinés aux PMR, un local technique pour le rangement du matériel d'entretien, ainsi qu'un local destiné au stationnement des véhicules deux-roues et des voitures d'enfants ;

Considérant qu'un abri à vélos de 12 emplacements est également prévu à l'arrière de la parcelle, en limite mitoyenne avec la propriété sise au n°118 ;

Considérant qu'une servitude de passage est instaurée sur le flanc sud de la zone d'implantation des logements et du potager, servant d'une part de sortie de secours pour la crèche et, d'autre part, d'accès à l'espace potager ;

Considérant qu'aux étages, le projet prévoit la création de 5 logements répartis comme suit :

- un appartement en duplex de 2 chambres (lot 01) ;
- un appartement adapté aux PMR de 3 chambres (lot 02) ;
- un appartement adapté aux PMR de 2 chambres (lot 03) ;
- un appartement d'une chambre (lot 04) ;
- un appartement adapté aux PMR d'une chambre (lot 05) ;

Expression architecturale :

Considérant que l'expression architecturale du projet repose sur une réinterprétation contemporaine de l'architecture bruxelloise traditionnelle, notamment caractérisée par ses jeux de volumes (saillies, creux, débords), sa polychromie et l'assemblage de matériaux variés ;

Considérant que le rez-de-chaussée se veut transparent et perméable, favorisant les échanges visuels et lumineux entre l'espace public et l'intérieur d'îlot, tandis que les étages s'intègrent dans la continuité du bâti environnant ; qu'un hall d'entrée vitré et une banquette en façade, à hauteur de l'arrêt de tram, participent à l'animation urbaine de la façade ;

Considérant que la façade à rue sera rythmée par des oriels permettant des vues sur la chaussée et optimisant l'apport de lumière naturelle ;

Considérant que les matériaux choisis comprennent une brique de parement vert clair pour les étages, un parement en béton teinté gris naturel pour le rez-de-chaussée, une menuiserie en bois naturel traité, une rive en zinc naturel, ainsi qu'une porte de garage en ferronnerie thermolaquée de teinte claire ;

Considérant que, dans l'hypothèse où le trottoir attenant serait modifié, les dispositions de l'article 6 du Titre VII du RRU devront être respectées, notamment la pose d'une bordure chanfreinée et le maintien du revêtement existant sur le trottoir adjacent ;

Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et au Plan particulier d'affectation du sol :

Considérant Le projet présente des dérogations aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture/éléments techniques) des constructions mitoyennes, du titre I du RRU ;

Implantation

Considérant que le projet déroge à l'article 3, §2, du Titre I du RRU, lequel prévoit que, du côté des limites latérales du terrain, la construction doit être implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf en cas de retrait de la construction voisine ou lorsque le retrait est imposé par une prescription particulière ;

Considérant que l'extension volumétrique, sous forme de toiture de préau, doit impérativement être implantée sur ou contre la limite mitoyenne de manière monolithique ; que, dès lors, la dérogation sollicitée à cette disposition ne peut être considérée comme acceptable au regard du prescrit de l'article 3 du RRU.

Profondeur

Considérant que la parcelle se situe entre, d'une part, le n°108, bâti avec une profondeur de 9,50 m aux étages et 11,50 m au rez-de-chaussée, et, d'autre part, le n°116-118, actuellement non bâti mais faisant l'objet d'un permis d'urbanisme (07/AFD/1723904) prévoyant une profondeur de 11,50 m ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une profondeur de 15,20 m est projetée afin d'assurer la couverture du parking et l'implantation de fonctions communes sous la forme d'une toiture de préau, végétalisée, sans création de volume habitable fermé ;

Considérant que cette profondeur demeure inférieure à la moitié de la profondeur totale du terrain (31 m) mesurée depuis la rue jusqu'à la grille de la crèche, de sorte que l'équilibre entre zone bâtie et jardin arrière est préservé et que l'objectif de l'article 4 du RRU, visant à limiter l'occupation excessive des fonds de parcelle, reste rencontré ;

Considérant qu'aux étages, la profondeur maximale de la façade arrière atteint ponctuellement 12,50 m, soit un dépassement de 3 m par rapport à la construction voisine la moins profonde (n°108), ce qui demeure dans la limite de dépassement autorisée par l'article 4 du RRU ;

Considérant que les terrasses présentent une profondeur ponctuelle maximale de 13,50 m et doivent être analysées comme des saillies et non comme des volumes bâtis ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 4, §1er, pour la profondeur du rez-de-chaussée est ponctuelle ; qu'elle ne génère ni vues directes intrusives vers les fonds de parcelle voisins ni perte sensible d'ensoleillement au détriment de ceux-ci, et qu'elle ne compromet pas les objectifs de l'article 4 en matière de cohérence des ensembles urbains et de protection de l'intimité entre propriétés.

Hauteur de la façade avant

Considérant que la façade projetée excède en hauteur celle de l'immeuble voisin de gauche (n°108), tandis que la parcelle voisine de droite est actuellement occupée par un passage carrossable et un atelier sans étage, présentant de ce fait un gabarit anormalement bas ;

Considérant que la parcelle n°116-118 bénéficie d'un permis d'urbanisme (07/AFD/1723904) prévoyant un gabarit et un niveau de corniche similaires à ceux projetés, lesquels s'inscrivent dans la moyenne des gabarits existants le long de la rue ; qu'il est, dans cette optique, pertinent de retenir comme référence la hauteur autorisée par ce permis plutôt que la situation de fait actuelle ;

Considérant que le niveau de corniche du projet s'intègre dans la continuité des niveaux de corniches observés dans la rue, contribuant à l'unité du front bâti et à la lisibilité urbaine, conformément à l'objectif de l'article 5 du RRU en matière de composition harmonieuse des façades avant ; qu'il convient dès lors d'apprécier le projet à l'aune du gabarit autorisé pour le voisin de droite plutôt qu'en fonction de l'état bâti existant.

Toiture

Considérant que la toiture couvrant le parking au rez-de-chaussée dépasse le mur mitoyen existant du n°108 de 95 cm (50 cm pour la dalle et 45 cm pour l'acrotère) ; qu'il s'agit d'une toiture plate destinée à couvrir un parking et des fonctions communes, et non d'un volume bâti supplémentaire ;

Considérant que le permis accordé pour les n°116-118 prévoit un mur de jardin mitoyen de 4,50 m de hauteur, de sorte que l'impact du dépassement du préau est très limité ; qu'en tenant compte du projet autorisé sur la parcelle voisine non encore construite, la toiture plate du projet ne dépasse pas le profil mitoyen le plus haut et demeure contenue dans la bande de 3 m mesurée perpendiculairement à la toiture voisine la plus basse, à l'exception d'un triangle de 0,25 m² ; que cette situation reste conforme à l'interprétation de l'article 6, qui permet, dans la profondeur autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de 3 m par rapport au profil mitoyen le plus bas pour autant que le profil mitoyen le plus haut ne soit pas dépassé ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 6, §1er, pour la toiture du préau/parking est de portée limitée et n'engendre ni vues intrusives ni problèmes significatifs d'ombre portée pour les habitations avoisinantes.

Éléments techniques

Considérant que, bien qu'il s'agisse d'un bâtiment bas comprenant 3 étages, le projet vise à offrir des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, ce qui impose l'installation d'un ascenseur ;

Considérant que le volume technique de la cage d'ascenseur dépasse de 60 cm le niveau de la toiture plate et qu'en vertu de l'article 6, §3, du RRU, les étages techniques et cabanons d'ascenseur doivent être intégrés dans la toiture, seuls les conduits (cheminées, ventilation), panneaux solaires et antennes pouvant dépasser le gabarit de celle-ci ;

Considérant toutefois que ce dépassement reste limité ; que le volume technique ne dépasse pas le niveau des cheminées de ventilation ni des panneaux solaires, et qu'il répond à un impératif d'accessibilité et de mise en conformité du bâtiment avec les objectifs de mixité et d'inclusion des personnes à mobilité réduite ;

Considérant que la dérogation à l'article 6, §3, demandée pour la machinerie d'ascenseur se justifie par l'intérêt général lié à l'accessibilité PMR, que son impact visuel est réduit et que le volume est intégré de manière discrète dans le dessin de la toiture.

Nombre d'emplacements de parcage

Considérant que la parcelle est située en zone d'accessibilité B au sens du RRU ; que l'article 7 du Titre VIII dispense les nouveaux immeubles de personnes morales de droit public de l'obligation de prévoir des emplacements de stationnement hors voirie, permettant ainsi le choix d'un nombre limité de places ;

Considérant que le projet prévoit néanmoins 3 emplacements de stationnement dédiés aux PMR ;

Considérant que le projet offre en outre un espace pour 2 vélos cargos au niveau de l'entrée de plain-pied, ainsi qu'un abri vélos couvert à l'arrière, accessible via l'entrée piétonne ou le parking, ce qui favorise la mobilité douce et s'inscrit dans les objectifs régionaux en matière de report modal ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, les dérogations sollicitées aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du RRU peuvent être considérées comme acceptables.

Gestion intégrée des eaux pluviales et végétalisation des GIEP :

Considérant que la partie avant de la parcelle est située en zone inondable et que la conception du projet en tient compte en excluant tout aménagement en sous-sol, tout en intégrant une noue d'infiltration ;

Considérant que ladite noue, d'une superficie de 57,5 m² et d'un volume de 16 m³, est conçue pour recueillir le trop-plein de la citerne d'eau de récupération et renforcer la perméabilité de la parcelle ; qu'elle est implantée à certaine distance des zones de pollution identifiées, avec une marge de sécurité équivalente au moins à la profondeur des taches polluées ;

Considérant que la noue d'infiltration a été dimensionnée à l'aide de l'outil BE pour la Gestion à la parcelle des eaux pluviales ; que le demandeur s'engage, dans sa note explicative datée du 21/01/2026, à réaliser un test de perméabilité des sols afin de garantir l'efficacité du dispositif d'infiltration envisagé.

En conclusion :

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre des Contrats de quartier durable Abbaye et 2 Cités, qu'il prévoit la création d'une crèche communale, d'un potager en intérieur d'îlot et de cinq logements dont plusieurs adaptés aux personnes à mobilité réduite, à des loyers abordables, contribuant ainsi aux objectifs de mixité sociale et de qualité de vie du quartier ;

Considérant que le projet adopte une expression architecturale contemporaine réinterprétant l'architecture bruxelloise traditionnelle ; qu'il veille à préserver un équilibre entre bâti et jardin arrière, à assurer une bonne gestion des eaux pluviales en zone inondable (citerne, noue d'infiltration) et à favoriser la mobilité douce par la limitation du stationnement hors voirie et la mise à disposition d'emplacements vélos, en ligne avec les objectifs du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que, tout en présentant des dérogations ponctuelles au Titre I du RRU relatifs à l'implantation, la profondeur, la hauteur de façade et la toiture des constructions mitoyennes, ces dérogations demeurent limitées, n'engendrent pas d'atteinte significative à l'ensoleillement, à l'intimité ou à l'harmonie du bâti environnant ;

Considérant que les dérogations sollicitées ont été examinées dans le respect du principe selon lequel l'application des règles demeure prioritaire, et que leur octroi ne peut être envisagé qu'à titre exceptionnel, après analyse approfondie des possibilités d'appliquer la réglementation en vigueur ;

Considérant que, dans le cas présent, les dérogations se justifient par le contexte urbanistique spécifique et s'accordent aux caractéristiques du cadre environnant, tout en répondant aux exigences d'un bon aménagement des lieux, conformément aux objectifs de qualité et de cohérence poursuivis par les instruments de planification applicables ;

Considérant que le « bon aménagement des lieux », est un principe fondamental en urbanisme, vise l'intégration harmonieuse d'un projet dans son environnement bâti ou non bâti, en tenant compte des caractéristiques du quartier, des impacts sur le voisinage, et de la densité d'occupation du sol ; que l'autorité délivrante est la seule compétente pour porter cette appréciation ;

Considérant enfin qu'il est fait un usage modéré et justifié des dispositions dérogatoires, en tenant compte des particularités du projet et des impératifs d'un développement harmonieux et équilibré du territoire ;

Considérant que le projet respecte les prescriptions du PRAS ; qu'il s'insère correctement dans le tissu urbain, et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux.

D'émettre un AVIS FAVORABLE (non unanime), en présence du représentant du Fonctionnaire délégué, indépendamment des avis à rendre par les autres autorités compétentes, pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

- Implanter l'extension sous forme de toiture préau en façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée, en la prolongeant sur ou contre la limite mitoyenne avec le fonds voisin n°108, et informer le(s) propriétaire(s) au moyen de l'annexe II et joindre celle-ci au dossier de demande de permis d'urbanisme ;
- Se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité du 03/02/2026 ;
- Se conformer à l'avis du SIAMU du 04/03/2026, en ce compris les dispositifs de sécurité incendie et d'évacuation. ;
- Se conformer à l'avis Sibelga du 03/02/2026 ;
- Se conformer à l'avis de VIVAQUA du 13/02/2026 ;
- Se conformer aux avis d'Access&Go et de la STIB, dès leur réception, et adapter le projet et/ou fournir des plans actualisés en fonction.

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.
