

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 29213

Rue du Delta, 45 - 57

Construire un immeuble de 15 logements et un parking de 15 emplacements
souterrain sur le lot 4 des permis de lotir PL52 et PL60.

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 2 réactions ;

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 situé au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 et ses modifications ultérieures, en zone d'habitation ;

Considérant que le bien est repris dans le périmètre du permis de lotir PL52 (lot n° 4), délivré en 2014 et ultérieurement modifié par le permis de lotir PL60 ;

Considérant que plusieurs demandes de permis d'urbanisme ont déjà été introduites dans le cadre de ce permis de lotir, à savoir:

- PU18467 (délivré le 14/02/1994), pour la construction du lotissement avenue des Tropiques et du Delta 43/45,
- PU26651 (délivré sous conditions le 20/12/2017), pour construire un ensemble d'immeubles comprenant 109 logements, 3 parkings souterrains totalisant 113 emplacements, l'aménagement des abords et un jardin de quartier,
- PU27086 (classé sans suite après non-réponse à la demande de plans modifiés envoyée le 20/01/2021) pour construire un immeuble de logements avec emplacements de parking couverts et aménager la zone de recul (lot 4 du PL52),
- PU27402 (classé sans suite) pour modifier la destination de 4 logements en équipements d'intérêt collectifs,
- PU27426 (délivré le 03/11/2020) pour la modification de destination de 4 logements en un équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme PU28740 introduite le 26 juin 2024 a été refusée par le Collège le 11/12/2025 ; qu'elle avait pour objet :

- *Demande initiale : Construire un immeuble de 16 logements et un parking 12 emplacements couverts dans le cadre du PL52 et du PL60*
- *Demande modifiée : Construire un immeuble de 15 logements et un parking 15 emplacements couverts dans le cadre du PL52 et du PL60 ;*

Considérant que la Commission de concertation a émis à deux reprises un avis défavorable, sur cette demande, estimant que le projet ne répondait pas de manière suffisante à certaines exigences urbanistiques, architecturales et environnementales ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un terrain à bâtir ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte sur le lot n° 4 du permis de lotir PL52, octroyé le 20 novembre 2014 et ultérieurement modifié par le permis de lotir PL60 ; qu'elle vise la construction d'un immeuble à appartements de gabarit R+4, développant six niveaux au total, comprenant 15 logements ;

Considérant que le projet prévoit également la réalisation d'un parking souterrain de 15 emplacements de stationnement, dont 2 emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite (PMR), ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos d'une superficie de 45 m², offrant une capacité estimée entre 20 et 30 vélos ;

Considérant que la demande est similaire à la demande portant la référence PU28740 mais vise à répondre à la majorité des observations et objections émises lors de la dernière Commission de concertation du 18/11/2025 ;

Instruction de la demande

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

- actes et travaux en intérieur d'ilot (PRAS – prescriptions générales, 0.6) pour la modification du relief du terrain et la construction de balcons en façade arrière,
- modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS – prescriptions particulières, 2.5.2°) pour l'immeuble,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, article 4 pour la modification du relief du terrain et la construction de balcons en façade arrière,
- dérogation à la prescription 3.2.3.4 du PL52 (profondeur), pour le dépassement des balcons arrière,
- dérogation à la prescription 3.2.3.6 du PL52, pour l'installation de pompes à chaleur (PAC) en toiture ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué, notamment pour les dérogations au RRU et au PL 52, ainsi que pour la dérogation au RRU, Titre VIII, article 3 pour la rampe d'accès au parking ;

Considérant que les réactions introduites lors de l'enquête publique portent sur les aspects suivants :

- les informations dans le dossier seraient inexactes ou insuffisamment précises, il est également relevé un manque de clarté de certaines données figurant au dossier, particulièrement dans la note explicative,
- l'affichage insuffisant de la demande lors de l'enquête publique notamment côté Van Volxem (n° 88, 90, 92)
- l'erreur par rapport à l'adresse de la demande à savoir, rue du Delta numéros 43-57 alors que la numérotation correcte est 45-57,

- les travaux d'excavation déjà réalisés sur la parcelle ont engendré des dégâts de nature structurelle à l'immeuble voisin sis au n° 43,
- le risque d'atteinte à la vie des arbres de la parcelle du n° 43 à cause des travaux projetés au droit de la limite mitoyenne,
- la construction du niveau de sous-sol ne tient pas suffisamment compte des caractéristiques géotechniques du site, lequel s'inscrit dans un contexte de sols humides et potentiellement marécageux,
- le projet présente une différence marquée du niveau du sous-sol par rapport à la propriété voisine sise au n° 43,
- le projet présente encore plusieurs dérogations aux prescriptions applicables, alors même qu'il s'agit d'une construction neuve,
- le projet ne respecte pas les prescriptions du permis de lotir PL52 en ce qui concerne les distances à observer entre la nouvelle construction et la propriété voisine sise au n° 43,
- le local vélo présente une dérogation en termes de profondeur qui ne serait pas explicitement sollicitée (RRU, Titre I, article 4) ni justifiée dans la demande,
- le projet prévoit l'aménagement de balcons en façade arrière, alors que la typologie des constructions autorisées dans le cadre du permis de lotir PL52 ne comporte pas ce type d'élément saillant,
- l'appartement aménagé au rez-de-chaussée, en raison de son caractère non traversant, présenterait des conditions de sécurité insuffisantes en cas de sinistre,
- la pente de la rampe d'accès au garage est jugée excessive,
- les adaptations apportées au projet à la suite des précédents avis défavorables demeurent limitées au regard des observations formulées par les différentes instances et par les riverains,
- l'impact trop important du gabarit projeté en matière d'ensoleillement,
- le projet prévoit l'installation de pompes à chaleur en toiture, dont certaines unités sont implantées à proximité de la propriété sise au n° 43 ; le dossier ne comporte pas de référence normative précise ni d'étude acoustique permettant de démontrer le respect des seuils de bruit applicables et l'absence de nuisances pour le voisinage ; les mesures de protection acoustique, sous la forme d'un bardage, prévues pour les pompes à chaleur implantées sur la toiture supérieure du bâtiment ne concernent pas les unités situées sur la toiture du 3^{ème} étage, à proximité de la propriété sise au n° 43,
- le projet ne parvient pas à établir un dialogue architectural satisfaisant avec l'immeuble voisin au n°43,
- le réaménagement des abords ainsi que la modification trop importante du relief du terrain ;

Motivation

Considérant que les travaux visés par la demande engendrent une différence de niveau non négligeable par rapport au relief existant en mitoyenneté avec la parcelle voisine sise au n° 43 ; que la gestion de ce dénivelé apparaît pertinente par la mise en œuvre d'un talus aménagé entre la limite mitoyenne et l'accès au jardin depuis les espaces communs ; que cette solution permet une transition plus douce entre les différents niveaux du terrain, tout en limitant l'impact visuel des aménagements projetés ; que cette mesure participe positivement à l'intégration paysagère du projet et à la qualité de l'aménagement des espaces extérieurs en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande prévoit, en limite entre les lots 3 et 4, l'aménagement de haies végétales composées d'essences indigènes ; que cette mesure vise à renforcer les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande ne permet pas d'identifier les caractéristiques précises de la clôture à réaliser en limite mitoyenne avec le n° 43 ; qu'il convient dès lors de compléter le dossier par la représentation et la description détaillée et définitive de cet ouvrage ; qu'une attention particulière devra être portée à la préservation de la qualité résidentielle des lieux, notamment en limitant les vues intrusives entre les parcelles et en garantissant un traitement harmonieux de la séparation ;

Considérant que la profondeur des balcons arrière n'est pas diminuée dans la présente version du projet ; que cependant, ces balcons constituent toujours un dépassement à l'alignement des constructions et donc des dérogations au PL52 et au RRU ; qu'en outre, le risque de vues intrusives vers le n° 43, reste fort important ;

Considérant que la construction desdits balcons ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques des immeubles réalisés dans le cadre du PL52 ; qu'une solution de type terrasses rentrantes dans le respect du RRU et du permis de PL52, pourrait être envisagée ; que les dérogations au PL52 et au RRU n'apparaissent pas justifiées, d'autant plus pour une nouvelle construction ; que de ce qui en découle les balcons tels que proposés ne sont pas acceptés ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir l'ensemble de la façade arrière en priorisant une solution avec des terrasses rentrantes ;

Considérant qu'il convient de conserver au minimum un espace extérieur privatif pour chaque logement ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU peut être admise en ce qui concerne les modifications du relief du terrain, celles-ci étant compatibles avec le contexte des lieux ; que s'agissant des balcons la dérogation ne peut être accordée dès lors que ces aménagements ne présentent pas un degré suffisant d'intégration compte tenu des motifs exposés ci-avant ;

Considérant que la seconde Commission de concertation relative à la demande PU28740 a émis un avis défavorable sur cette demande ; qu'un avis favorable pouvait toutefois être envisagé moyennant l'adaptation du projet sur plusieurs points déterminants, à savoir :

- *la nature du sol et l'exclusion de risque en termes de stabilité pour les constructions voisines, à confirmer via une étude hydrogéologique,*
- *l'alignement de la construction en respectant la profondeur de 10m56 correspondante à la profondeur de la maison voisine (n° 43, avenue des Tropiques),*
- *la possibilité d'améliorer l'aspect massif et linéaire de la façade à rue et son raccord avec la maison voisine, par l'utilisation, par exemple, d'une finition autre que de l'enduit sur isolant,*
- *la suppression du projet du dépassement du volume de l'ascenseur,*
- *la végétalisation des toitures des garages en tenant en compte d'une couche de terreau de 60cm,*
- *la correcte expression dans les plans des caractéristiques du bâtiment notamment en ce qui concerne les toitures végétalisées,*
- *l'accessibilité du local vélo depuis les communs,*
- *la gestion des eaux pluviales,*
- *le maintien des arbres à haute tige sur la parcelle voisine au n° 43,*
- *l'installation de pompes à chaleur et leur emplacement,*
- *supprimer les dérogations au RRU, notamment en ce qui concerne l'accès PMR, la rampe d'accès au garage et la zone de recul ;*

Considérant que la présente demande vise à apporter des réponses à la plupart de ces différents points ;

Considérant, au regard de la nature du sol et les risques potentiels pour la stabilité des constructions voisines, que la demande comporte une série d'études visant à démontrer et à garantir la stabilité du projet ; que ces études concluent à la faisabilité de la construction d'un immeuble sur la parcelle ; qu'il convient toutefois de prendre toutes les mesures de précaution nécessaires afin d'assurer le maintien de l'intégrité structurelle des constructions voisines durant et après l'exécution des travaux ;

Considérant que des mesures sont prises pour le maintien des arbres à haute tige situés en zone de jardin du n° 43, conformément aux recommandations de l'étude de stabilité ; que ces dispositions visent à préserver le patrimoine végétal existant tout en garantissant la faisabilité et la sécurité des travaux projetés ; que ce choix participe au bon aménagement des lieux ;

Considérant que, du côté du n° 43, la demande prévoit, aux étages, l'alignement du nouveau bâtiment sur le profil de la construction voisine sur une profondeur de 10,56 m ; qu'au niveau du rez-de-chaussée, la profondeur projetée dépasse toutefois celle de l'annexe arrière de l'immeuble voisin ; que ce dépassement demeure limité et présente un impact négligeable sur les conditions d'occupation de la propriété voisine ; qu'il peut dès lors être admis ;

Considérant que la demande vise à améliorer l'aspect de la façade à rue par la combinaison de parements en briques de teinte grise et de surfaces enduites de couleur blanche ; qu'elle prévoit également des soubassements en pierre bleue ainsi que des garde-corps à barreaudage métallique vertical ; que cette composition de matériaux et de teintes s'intègre à la palette chromatique et au caractère des constructions voisines ;

Considérant que la demande prévoit la suppression du volume technique d'ascenseur ; que cette modification répond favorablement à l'observation, reprise en condition, formulée à ce sujet par la Commission de concertation dans le cadre de l'examen de la demande précédente ; qu'elle contribue en outre à réduire l'impact volumétrique du projet et à améliorer son intégration dans le contexte bâti environnant ;

Considérant qu'à l'exception des terrasses arrière aménagées au rez-de-chaussée, les toitures des garages sont prévues avec une couche de terre arable d'une épaisseur minimale de 60 cm, favorisant leur végétalisation et contribuant à l'amélioration des qualités paysagères et environnementales du projet ;

Considérant que le local vélo prévoit l'utilisation de 3 racks double étage pour un total de 48 emplacements vélo ; que pour être d'un usage commode, ce type de rack doit disposer idéalement d'un recul de 2,6m ; que les deux premiers racks disposent d'un recul inférieur à 2m et sont donc inutilisables dans cette configuration ; que la capacité réelle utilisable est donc de 32 emplacements, ce qui est suffisant pour le programme même si peu ambitieux ; qu'il convient de revoir la capacité du local vélo en ce sens ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, encouragent à tendre à 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, pour la gestion des eaux pluviales, la demande prévoit la mise en œuvre de dispositifs fondés sur une étude technique ; que ces mesures consistent notamment en l'aménagement de deux wadis à front de rue ; que l'étude met en évidence une profondeur de nappe compatible avec l'infiltration des eaux pluviales ; que les caractéristiques du terrain permettent dès lors d'envisager favorablement ce mode de gestion des eaux, le site étant reconnu apte à accueillir de tels dispositifs ;

Considérant qu'aucune citerne de récupération des eaux pluviales n'est prévue par la demande ; que cette absence se justifie au regard de la proportion importante de toitures végétalisées envisagées, représentant 72,5 % de la superficie totale des toitures ; que cette configuration favorise la rétention temporaire et l'évapotranspiration des eaux pluviales à la parcelle ; que cette mesure apparaît dès lors cohérente avec la stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales retenue par le projet ;

Considérant que la demande ne comporte aucun élément permettant d'apprécier la qualité paysagère et l'intégration des wadis dans leur environnement ; qu'il convient de compléter le dossier par un projet d'aménagement des zones de recul comprenant notamment la végétalisation des wadis ; qu'il est recommandé de recourir à des essences indigènes adaptées aux conditions pédoclimatiques locales et à la gestion temporaire des eaux pluviales ;

Considérant que la demande prévoit l'installation d'unités extérieures de pompes à chaleur ainsi que des panneaux photovoltaïques ; que, pour les pompes à chaleur, la demande vise à limiter les nuisances acoustiques et à améliorer l'intégration de ces dispositifs en les regroupant et en les enveloppant d'un bardage à ailettes horizontales de teinte identique à celle des châssis ; que la hauteur de ces bardages induit un dépassement de la hauteur maximale autorisée par le PL52 ; que toutefois cette dérogation peut être admise dès lors qu'elle concerne des éléments techniques ponctuels nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ; que de plus le dépassement apparaît négligeable au regard de la hauteur maximale des constructions autorisée pour le lot 4 ; que la dérogation sollicitée peut dès lors être accordée ;

Considérant cependant que trois des quinze unités extérieures sont implantées sur la toiture du 3^{ème} étage, à faible distance de la limite mitoyenne avec le n° 43 et sans bardage acoustique ; que cette implantation est susceptible d'engendrer des nuisances acoustiques et vibratoires pour l'occupation de la propriété voisine ; qu'il convient dès lors de prévoir un recul minimal de 3,00 m par rapport à la limite mitoyenne, ainsi qu'un dispositif d'habillage ou d'encoffrement comparable à celui proposé pour les douze unités extérieures installées sur la toiture du 4^{ème} étage, afin de limiter leur impact sur le voisinage ;

Considérant, que la rampe d'accès PMR au bâtiment est proposée dans le respect du Titre IV du RRU ;

Considérant qu'il convient de veiller au respect de l'ensemble de prescriptions du Titre IV, applicables au présente projet ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 3 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne la rampe d'accès au parking ; que le dernier avis de la Commission de concertation relatif à la demande PU28740 indiquait que le projet pourrait être admis pour autant que les dérogations au RRU, dont celle portant sur l'article 3 du Titre VIII, soient supprimées ; que la présente demande ne répond pas à cette recommandation et maintient une situation dérogatoire ; que la seule justification avancée réside dans le maintien de la superficie du logement 0-01 ; que, s'agissant de la construction d'un nouveau bâtiment, cet argument ne peut être retenu dès lors qu'aucune contrainte liée à un bâti existant ne s'oppose à la conception d'un accès conforme aux prescriptions réglementaires ; que cette dérogation ne se justifie dès lors pas et ne peut être accordée ; qu'il convient par conséquent de revoir la conception de l'accès au stationnement en sous-sol afin de le rendre conforme aux dispositions du RRU guidées par les bonnes pratiques de sécurité pour les piétons et cyclistes notamment ;

Considérant, au regard du PRAS, que le projet s'inscrit dans les objectifs de la prescription générale 0.6 ; que, sous réserve du respect des conditions émises par la Commission de concertation en matière d'architecture et d'intégration au contexte urbain immédiat, il est également de nature à répondre aux exigences de la prescription particulière 2.5.2° ;

Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ne s'est pas encore prononcé sur l'objet de la présente demande ; que le projet devra, respecter l'ensemble des prescriptions et conditions de l'avis SIAMU ;

Considérant que les plans de la présente demande traduisent correctement les caractéristiques du projet, notamment en ce qui concerne la végétalisation des toitures ; qu'il convient toutefois de veiller à ce que les modifications sollicitées par la Commission de concertation soient intégrées aux plans et y soient correctement représentées ;

Considérant que pour les plantations, il y a lieu de respecter les distances de plantations prévues au Code Civil aux articles 3.133 et 3.134 ;

Considérant que pour le choix des essences, il y a lieu de favoriser les espèces indigènes et dès lors de s'inspirer de la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes de Bruxelles Environnement ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que le plan d'affichage de l'enquête publique a été effectué dans le respect de l'arrêté y relatif.

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Conserver au minimum un espace extérieur privatif pour chaque logement ; Revoir la façade arrière en supprimant les balcons et en proposant, le cas échéant, des terrasses rentrantes ;
- Prendre toutes les mesures de précaution nécessaires afin d'assurer le maintien de l'intégrité structurelle des constructions voisines durant et après l'exécution des travaux ;
- Revoir le local vélo pour un usage commode, en prévoyant une capacité de 32 vélos ;
- Pour le rejet à l'égout, respecter les dispositions du RCU relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Compléter le dossier par un projet d'aménagement des zones de recul comprenant notamment la végétalisation des wadis ;
- Pour les pompes à chaleur étudier la possibilité d'installation d'une seule unité pour l'ensemble de logements ou, dans le cas du maintien de la proposition actuelle, pour les 3 unités extérieures implantées à proximité de la limite mitoyenne avec le n°43, prévoir un recul minimal de 3,00 m par rapport à celle-ci ainsi qu'un bardage acoustique identique à celui proposé pour les douze unités extérieures installées sur la toiture du 4^{ème} étage ;
- Respecter les distances de plantations prévues au Code Civil aux articles 3.133 et 3.134 et favoriser les espèces indigènes et dès lors de s'inspirer de la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes de Bruxelles Environnement ;
- Revoir la rampe d'accès au sous-sol afin de la rendre conforme aux dispositions du RRU ;
- Respecter le Titre IV du RRU ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et s'y conformer ;
- Prendre toutes les précautions afin d'assurer le maintien des arbres à proximité de la limite mitoyenne sur la parcelle voisine du n°43 ;
- Etablir l'état des lieux des propriétés voisines avant le début du chantier ;

Veiller à ce que les modifications sollicitées par la Commission de concertation soient intégrées aux plans et y soient correctement représentées ;

La dérogation au RRU, Titre I, article 4, pour les balcons arrière est refusée.

La dérogation au RRU, Titre I, article 4, pour la modification du relief du terrain et le traitement du talus est accordée.

La dérogation au RRU, Titre VIII, article 3 relative à la rampe d'accès au stationnement est refusée.

La dérogation à la prescription 3.2.3.4 du PL52 (profondeur), est refusée.

La dérogation à la prescription 3.2.3.6 du PL52, 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.
