

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

Commission de concertation

séance du 17/12/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28861

ALDI REAL ESTATE

Rue Berthelot 98 Rue de Fierlant 95 Rue Berthelot 100 Rue Berthelot 102

Modifier le permis d'urbanisme 07/PFD/1696120 :

Installer un ascenseur dans le volume situé rue Berthelot,

Modifier l'emplacement des halls d'entrée des logements,

Créer des terrasses et balcons pour les appartements du côté de la rue Berthelot,

Modifier la longueur et la pente des rampes d'accès et de sortie du sous-sol,

Réduire de 29 à 27 places de stationnement en sous-sol,

Aligner la façade arrière avec les voisins.

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 au 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 en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

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

- La demande d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) est toujours en cours ;
- la demande d'avis AccessAndGo est toujours en cours ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière du Plan Régional d'Affectation du Sol suivante :
- H.21. : modification visible depuis l'espace public ;
- Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
- Article 10 du Titre I : éléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses) ;

Situation du site :

Considérant que le projet concerne les parcelles cadastrales 39H4 et 35G9, situées sur la commune de Forest, bordées par la rue Berthelot d'un côté et la rue de Fierlant de l'autre ;

Considérant que ce projet fait l'objet d'une demande de permis modificatif conformément à l'article 102/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ; qu'un permis initial a été délivré le 12/05/2023 sous la référence 07/PFD/1696120, autorisant la construction d'un commerce au rez-de-chaussée, deux immeubles de logements, et un parking comprenant 29 emplacements ;

Projet :

Considérant que la demande se rapporte à l'installation d'un ascenseur dans le volume situé rue Berthelot, la modification de l'emplacement des halls d'entrée des logements, la création des terrasses et balcons pour les appartements du côté de la rue Berthelot, la modification de la longueur et la pente des rampes d'accès et de sortie du sous-sol, la réduire de 29 à 27 places de stationnement en sous-sol, et l'alignement de la façade arrière avec les voisins ;

Considérant que la demande de modification porte sur les éléments suivants :

- L'installation d'un ascenseur dans le volume situé rue Berthelot ;
- La modification de l'emplacement des halls d'entrée des logements ;
- La création de terrasses et balcons pour les appartements donnant sur la rue Berthelot ;
- La modification de la longueur et de la pente des rampes d'accès et de sortie du sous-sol ;
- La réduction du nombre de places de stationnement en sous-sol, passant de 29 à 27 ;
- L'alignement de la façade arrière avec celles des bâtiments voisins.

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un ascenseur dans le bâtiment situé le long de la rue Berthelot, dans le but d'offrir un accès aisé et plus confortable pour les occupants de l'immeuble, notamment les personnes à mobilité réduite ; que cet aménagement maintient l'escalier au centre du bâtiment tout en y intégrant l'ascenseur ;

Considérant que l'ascenseur sera intégré dans le gabarit existant et ne dépassera pas la hauteur de la toiture ;

Considérant que l'escalier menant aux logements est actuellement situé à environ 15m de l'entrée principale du bâtiment, une disposition jugée peu qualitative ; qu'il conviendrait d'étudier la possibilité d'inverser la position de cet escalier avec celui destiné au commerce afin de rapprocher l'accès aux logements de l'entrée principale ;

Considérant que les halls d'entrée des logements pour ce bâtiment ont été modifiés dans le projet ; qu'un nouvel accès est proposé pour relier la cage d'escalier et l'ascenseur, tout en connectant également le sous-sol où se trouve le parking ; que cette adaptation de la circulation vers les logements permet d'éviter que les occupants doivent passer devant les chambres à coucher des appartements, comme c'était le cas dans la configuration initiale ;

Considérant que le projet prévoit l'ajout de terrasses et balcons pour les appartements de ce bâtiment ; qu'actuellement, 6 des 9 appartements ne disposent pas d'espaces extérieurs ; que des terrasses et balcons sont donc proposés en façade à rue et arrière pour remédier à cette situation ;

Considérant que la largeur totale des balcons dépasse les 2/3 de la largeur de la façade, impliquant une dérogation à l'article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

- Titre I, chapitre 3, article 10 : éléments en saillie sur la façade à rue (balcons, terrasses et oriels) ;

Considérant que les balcons rentrants prévus sur la façade avant apportent une symétrie visuelle et des bandes de béton horizontales ; que, cependant, le retrait volumétrique initialement prévu avec une terrasse ouverte au dernier étage, côté gauche, permettait une meilleure intégration avec le bâtiment mitoyen ; qu'il conviendrait de rétablir ce retrait volumétrique conformément au projet antérieur ;

Considérant que les appartements situés en façade arrière du bâtiment donnant sur la rue Berthelot sont agrandis pour s'aligner sur la façade du bâtiment voisin ;

Considérant que le nouveau projet prévoit également la modification des rampes d'accès menant au sous-sol ; que cette modification implique une rehausse du plancher du commerce, permettant ainsi de rehausser également le plancher du sous-sol ; que cette intervention réduit la pente des rampes d'accès de 18,70 % et 15,20 % à 13 % et 13,50 %, respectivement ;

Considérant que cette modification entraîne la suppression de deux emplacements de parking et l'inversion des positions d'accès, en déplaçant l'accès aux logements initialement prévu à gauche avec celui du parking situé à droite du bâtiment, côté rue Fierlant ;

Considérant en outre que la rampe d'accès au parking est prolongée davantage vers l'intérieur de l'îlot ; qu'il est nécessaire de conserver la même surface perméable en pleine terre et plantée prévue dans le projet initial ;

Considérant que la modification de la rampe vient augmenter l'emprise des constructions en sous-sol et diminue la superficie de pleine terre au sein du projet ;

Considérant en outre que les coupes présentées ne permettent pas de confirmer que les épaisseurs de substrats de toitures végétalisées prévues dans le permis délivré sont respectées ;

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 conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant qu'au vu des problèmes d'inondations allant croissant, il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant dès lors que la modification du projet est l'occasion de proposer un système de gestion des eaux plus ambitieux en maximisant l'épaisseur des toitures végétalisées et en prévoyant un système d'infiltration paysager dans la zone de jardin commun ;

En conclusion :

Considérant que la présente demande apporte des modifications ponctuelles au projet, sans en altérer sensiblement la nature du projet initial ; que ces modifications visent à améliorer l'habitabilité ainsi que la qualité des espaces intérieurs et extérieurs ;

Considérant ce qui précède, et sous réserve du respect des conditions mentionnées ci-dessous, le projet s'inscrira davantage dans le cadre urbain environnant et répondra au principe du bon aménagement des lieux.

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

Bâtiment côté rue Berthelot :

- Maintenir le retrait volumétrique au niveau de la terrasse située au dernier étage, à gauche ;
- Étudier la faisabilité d'inverser la position de l'escalier menant aux logements avec celui destiné au commerce, permettant l'accès aux sous-sols. En cas d'impossibilité, fournir une justification détaillée de l'irréalisabilité de cette solution ;

Revoir le système de gestion des eaux en :

- Maximisant l'épaisseur des toitures végétalisées, en respectant au minimum les épaisseur prévues au permis initial ;
- Gérer une partie des eaux par infiltration dans des ouvrages paysagers végétalisés au sein du jardin ;
- Fournir une note justifiant le dimensionnement du système de gestion des eaux et faire apparaître l'ensemble des dispositifs en plan et en coupe ;
- Rectifier la superficie des toitures végétalisées/verdurisées de la situation projetée, qui devrait être supérieure à celle de la situation de droit, dans le cadre VI de l'annexe I.

Divers :

- se conformer à l'avis du SIAMU (avis en cours) ;
- se conformer à l'avis AccessAndGo (avis en cours).

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.