

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/01/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Frédéric Pelletier 55**OBJET :** Permis d'urbanisme : démolir l'ensemble des constructions en intérieur d'îlot, construire un immeuble à front de rue (10 logements), 3 immeubles en intérieur d'îlot (46 appartements, 5 maisons unifamiliales) ainsi qu'un niveau de sous-sol avec 80 places de parking ;  
Permis d'environnement : exploiter plusieurs bâtiments de logements avec un parking couvert de 80 emplacements.**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE :

**ENQUETE :** du 12/12/2019 au 10/01/2020**REACTIONS :** 291**La Commission entend :**

Le demandeur  
L'architecte  
Les riverains ou réclamants

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- pour les unes :
  - une clarification est nécessaire sur la pérennité/vision du projet au vu des différents protagonistes ;
  - certains documents n'étaient pas disponibles à la consultation ;
  - le permis d'urbanisme sollicité ne peut être octroyé à défaut d'un permis de lotir préalable ;
  - le dossier est incomplet en ce qui concerne les modalités d'exercice du droit de servitude consacré dans l'acte de base de l'immeuble « *Résidence Linthout 89* » ;
  - ce projet a déjà fait l'objet d'un avis défavorable du Bouwmeester/Maître architecte et ne respecte pas les intentions du PCDD 2018-2024 ;
  - les dérogations, prises isolément ou combinées, sont à ce point importantes qu'elles dénaturent la règle en ce qu'elles font disparaître un intérieur d'îlot ;
  - le projet paraît contrevenir à des prescriptions que la demande n'identifie pas ( «zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot » du PRDD, art. 5 et 39 du RCU, art. 12, Titre I RRU) ;
  - les habitants actuels pâtiront de nombreuses nuisances du fait de la densité du projet et du gabarit des nouveaux volumes (bruit, vues intrusives, perte d'ensoleillement/de luminosité, augmentation du trafic automobile... ) ;
  - de manière générale, l'évaluation des incidences est lacunaire et subjective ;
  - le projet n'améliore pas la qualité biologique du site mais, au contraire, porte atteinte à la faune (dont 25 espèces d'oiseaux répertoriées) et à la flore ;
  - il est prévu d'abattre 11 arbres, dont 1 spécimen remarquable, alors que leur état est jugé satisfaisant dans le rapport phytosanitaire ;
  - le parking en sous-sol nécessitera des fouilles importantes, ce qui compromettra très certainement la survie des arbres maintenus ;
  - le projet est conçu pour être isolé et déconnecté du quartier ;
  - l'aspect mobilité se résume au « tout à la voiture », les conclusions de l'étude d'incidences sur cet aspect ne sont pas fiables et le projet ne prévoit même pas de dispositif de recharge pour les véhicules électriques ;

- le trafic automobile intérieur (vers le parking) sera source de pollution de l'air et de nuisances olfactives ;
  - la fermeture aux véhicules motorisés des 2 accès de la rue Pelletier est inquiétante vu que les nécessités d'interventions (pompiers, urgences médicales) seront plus importantes qu'actuellement ;
  - aucune étude d'ensoleillement n'a été réalisée ;
  - les toitures vertes prévues accueilleront en réalité panneaux photovoltaïques, échangeurs thermiques et seront à l'ombre de grands arbres ;
  - contrairement à ce qui est mentionné, la nappe phréatique est affleurante et rien n'est dit concernant les dangers que cela pourrait engendrer (inondations des caves/parkings, mise à mal de la stabilité du projet et des biens voisins) ;
  - le projet est destiné à se déployer sur un sol pollué, ce qui signifie qu'aucune excavation ne pourra être réalisée sans autorisation préalable de Bruxelles Environnement, alors que les mesures d'assainissement restent à ce jour indéterminées ;
  - il y a lieu de démolir l'entrepôt existant qui n'était autorisé, par dérogation, que comme l'accessoire indispensable d'une activité industrielle qui a définitivement pris fin, rendant son permis d'exploitation obsolète. Le terrain doit ensuite être dépollué et remis dans son état primitif, à savoir complètement verdurisé. Si du logement devait malgré tout être autorisé, il faudrait réaffecter le bâtiment existant et non pas construire de nouveaux volumes ;
  - il faut vérifier ce qui est prévu en termes d'équipements d'intérêt collectif et des services tels que la gestion des déchets ;
  - pendant le chantier, quelles mesures seront prises afin de limiter l'impact des transports lourds sur le quartier et pour garantir le respect des horaires autorisés ?
- pour d'autres :
    - ce projet mettra en valeur un terrain largement négligé, n'ayant d'autre utilité que le confort de certains privilégiés ;
    - utiliser pour du logement un espace anciennement destiné à une fonction industrielle est un grand pas en avant ;
    - il devrait néanmoins être possible de réduire le nombre de places de parking, les nouveaux habitants ayant probablement à cœur de privilégier d'autres modes de transport que la voiture ;
- 1) Considérant que le projet concerne un projet mixte visant à, sur 4 parcelles cadastrales (comprenant 18 places de parking à l'air libre et 11 places couvertes numérotées) situées en zone d'habitation au PRAS :
- ❖ 144m9 comprenant 3 bâtiments affectés en activité productive accessibles depuis une servitude de passage au n°37 de la rue Pelletier ;
  - ❖ 144n9 affectée en zone de cour et jardin pour lequel le demandeur n'a que le droit de superficie, le tréfonds étant le parking souterrain de la propriété n°89A de l'avenue de Linthout;
  - ❖ 144l8 parcelle mitoyenne à construire et portant le numéro de police 55;
  - ❖ 144s8 comprenant un bâtiment en intérieur d'îlot affecté en activité productive accessible depuis une servitude de passage au n°37;
- Demande de permis d'urbanisme:
    - démolir l'ensemble des constructions;
    - abattre 11 arbres à haute-tige dont 1 arbre repris à l'inventaire des arbres remarquables;
    - construire un immeuble à front de rue (10 logements) sur la parcelle 144l8 au n°55 rue Pelletier;
    - construire 3 immeubles en intérieur d'îlot (44 appartements, 5 maisons unifamiliales) accessibles depuis les n°37 et 55 de la rue Pelletier;
    - construire un parking souterrain à l'ensemble comprenant 77 emplacements voiture et 3 emplacements moto dont l'entrée carrossable se fait depuis le bâtiment construit au n°55 de la rue Pelletier;
  - Demande de permis d'environnement:
    - exploiter plusieurs bâtiments de logements avec parking couvert de 80 emplacements (Rubrique 68B);

Concernant les permis d'environnement en cours de validité sur les parcelles

- 2) Vu le permis d'environnement de classe 1B visant l'exploitation d'un atelier pour le travail du bois et le travail mécanique des métaux, l'exploitation de dépôts de matériaux de construction, de white-spirit, de mazout et de

vernis ou peintures et l'exploitation d'emplacements de parking couvert de 11 places et à l'air libre de 18 places, délivré le 09/02/2011 pour une durée de 15 ans et modifié le 05/01/2015 par Bruxelles Environnement;

- 3) Considérant que pour la meilleure compréhension, le dossier devrait comporter des plans, des coupes et des élévations de la situation existante, des coupes transversales de rue à rue afin de pouvoir déterminer le profil altimétrique du terrain, des plans, coupes, élévations des 2 locaux vélos externes implantés sur la parcelle ainsi que du volume de l'escalier donnant accès au parking souterrain ;
- 4) Considérant que vu la grandeur du site, il serait nécessaire d'avoir plus de photos du site avec indication des prises de vues ;
- 5) Considérant que les arbres à abattre devraient être répertoriés dans une fiche avec photo couleur ;
- 6) Considérant que le rapport d'incidences ne mentionne pas les procédés utilisés pour les fondations et excavations ;
- 7) Considérant que dans le dossier n'apparaît pas copie des actes des servitudes de passage au n°37 rue Pelletier et au 89A rue de Linthout ;
- 8) Considérant que l'annexe 1 n'est pas correctement remplie, que le demandeur n'est pas le plein propriétaire des parcelles mais titulaire d'un droit de superficie ;
- 9) Considérant que le projet comporte un bassin d'orage et que ce type de dispositif constitue une installation classée (rubrique 179) soumise à permis d'environnement ;

#### Abattage d'arbres

- 10) Considérant que la demande vise l'abattage d'un arbre remarquable de type noyer commun qui suivant le rapport phytosanitaire annexé au dossier a une cavité dans une branche charpentière ;
- 11) Considérant que la demande prévoit d'abattre 10 arbres à haute-tige, que le demandeur précise dans sa note explicative que des arbres seront replantés en périphérie du projet pour pallier à ces abattages mais que l'on ne sait pas lesquels ;
- 12) Considérant qu'il y a lieu d'indiquer les arbres abattus en plans et d'indiquer la localisation des arbres à planter afin de pouvoir juger des incidences de travaux projetés, que sans cette information au minimum il n'est possible d'analyser la pertinence des abattages ;
- 13) Considérant de plus qu'il paraît difficile de pouvoir autoriser l'abattage d'arbres repris à l'inventaire sans motif valable, qu'il n'est pas établi si le motif de ces abattages est lié à la construction des bâtiments ou si c'est pour une autre raison, leur emplacement n'étant pas déterminable suite à l'absence de plans d'abattage ;
- 14) Vu la note du paysagiste contradictoire à l'étude dendrologique sur le noyer commun qui a constaté un dépérissement avancé de l'arbre;
- 15) Considérant que le projet s'implante en intérieur d'îlot et qu'il doit tenir compte de la préservation et de l'amélioration de la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ;
- 16) Considérant que la biodiversité en fait partie et que la plantation d'espèces végétales indigènes contribue à améliorer et préserver la biodiversité ;
- 17) Considérant qu'il faudrait fournir un plan paysager précis et fouillé pour que les nouvelles plantations renforcent les qualités paysagères et de biodiversité du site ;

#### Avis des instances

- 18) Vu l'avis du Bouwmeester sur la demande insistant notamment sur la perte des qualités de l'intérieur d'îlot et des perspectives généreuses qui disparaissent, de la perméabilité du sol qui est encore réduite par rapport à la situation existante déjà peu favorable, du nombre de ménages trop important, de la typologie choisie qui est assez standard et qui ne tire pas profit des qualités de l'intérieur d'îlot et qui pourrait se réaliser en ordre ouvert ;
- 19) Vu enfin les conclusions de cet avis repris ici in extenso : « La densité du projet est trop élevée et a trop d'effets négatifs sur la qualité spatiale de l'intérieur d'îlot, si bien que le potentiel d'amélioration de la qualité de l'intérieur d'îlot n'est pas suffisamment exploité »;

#### Implantation et contexte planologique (PRAS, PRDD)

- 20) Vu la prescription 0.6 du PRAS ;
- 21) Considérant que le projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot et est donc soumis aux mesures particulières de publicité ;
- 22) Vu les réactions extrêmement négatives recueillies durant l'enquête publique ;
- 23) Considérant qu'il y a lieu toutefois de se rappeler du phénomène NIMBY et qu'il est évident que très peu de personnes souhaitent l'implantation de nouveaux bâtiments derrière chez eux, mais qu'il y a lieu également

d'analyser la demande sous l'angle de la réglementation urbanistique et de l'analyse des nuisances potentielles quantifiables ;

- 24) Considérant les informations reprises dans l'annexe 1, que le taux d'emprise au sol passe de 0.23 à 0.24, ce qui n'améliore pas la situation existante déjà peu favorable, que la superficie imperméable passe de 4098 m<sup>2</sup> à 4320,2 m<sup>2</sup> soit une augmentation de 222 m<sup>2</sup>, ce qui ne permet pas de conclure à une amélioration de la perméabilité en intérieur d'îlot ;
- 25) Considérant que dans toutes les zones au PRAS, les actes et travaux améliorent en priorité les qualités végétales et favorisent le maintien ou la création de pleine terre ;
- 26) Considérant que le PRAS et le PRDD visent l'amélioration des qualités végétales et paysagères des intérieurs d'îlots, d'autant plus lorsque ceux-ci se situent, comme en l'espèce, en « zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot », dont cette caractéristique « doit être préservée et renforcée en évitant les minéralisations des îlots encore verts et en assainissant et plantant les îlots encombrés de constructions (PRDD page 89) ;
- 27) Considérant que la demande est en dérogation à l'article 39, titre I du RCU en ce sens que la zone de cour et jardin doit posséder une superficie en pleine terre et plantée au moins égale au 2/3 de sa superficie, que la dérogation n'est pas justifiée ;
- 28) Considérant que cette superficie des 2/3 de la zone de cour et jardin doit être au minimum atteinte, ce qui n'est ici pas le cas ;

#### Gabarits (art. 4, 5 et 6 du titre I du RRU)

- 29) Considérant que la demande vise la construction de 3 bâtiments en intérieur d'îlot renommés #B, #C, #D et d'un bâtiment renommé # A à front de rue ;
- 30) Considérant que le projet nuit aux qualités visuelles de l'intérieur d'îlot en recréant plusieurs fronts bâtis réduisant les perspectives et les vues verdurisées actuelles ;
- 31) Considérant que l'implantation nuit également aux qualités paysagères de l'intérieur d'îlot en morcelant et fragmentant les espaces plantés en pleine terre qui deviennent de la sorte résiduels ou privatisés au lieu d'être mis en valeur ;
- 32) Considérant que le bâtiment #A développé le long de la rue Pelletier développe un rez+3+étage en toiture en retrait;
- 33) Considérant qu'il dépasse en hauteur l'immeuble voisin de droite (n°53) en dérogation aux articles 5 et 6 titre du Titre I du RRU, que les gabarits moyens des bâtiments de la rue sont de rez+2+toiture ;
- 34) Vu également le gabarit du n°63 qui est de type R+2 en toiture plate séparé d'une parcelle mitoyenne vierge, et d'une hauteur sous-corniche de 10.5m, et vu le gabarit du n°53 qui est de type R+2+mansarde avec une hauteur sous-corniche de 11,7m ;
- 35) Considérant que le bâtiment #A a une hauteur sous corniche de 15,74 m, que de plus le volume en retrait en toiture dépasse le profil de la mansarde du n°53 ;
- 36) Considérant que les dérogations ne sont pas justifiées, qu'il y a lieu de réduire le volume du bâtiment d'un étage ;
- 37) Considérant également que le bâtiment nécessite la rehausse du mur mitoyen voisin avec le n°53 et dépasse celui-ci à partir du 2<sup>ème</sup> étage en dérogation à l'article 4, titre I du RRU, que la dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu d'aligner la fin de la construction au mitoyen existant afin d'éviter les dérogations ;
- 38) Considérant que le bâtiment #B développe un gabarit sur la moitié de son emprise de R+1 et sur le reste de R+2 ;
- 39) Considérant que le niveau de la parcelle descendant d'un étage depuis le niveau de la rue, le gabarit de ce bâtiment sera très peu perceptible depuis les façades arrières des maisons de la rue Pelletier, que de plus, ce bâtiment est implanté à une distance raisonnée, c'est-à-dire plus de 25 m du front bâti arrière des maisons de la rue Pelletier ;

#### Habitabilité (art. 3 du Titre II du RCU)

- 40) Considérant que la demande prévoit la mise en place du programme de logements suivant:
  - 11 studios,
  - 18 appartements 1 chambre ;
  - 21 appartements 2 chambres ;
  - 3 appartements 3 chambres ;
  - 1 appartement 4 chambres ;
  - 5 maisons unifamiliales de 3 chambres;
- 41) Considérant que le bâtiment #A à front de rue accueille les fonctions suivantes :

- Au sous-sol, les locaux accessoires aux logements
  - Au rez-de-chaussée, l'accès du site en intérieur d'îlot, la rampe d'accès vers le garage souterrain et l'accès aux logements des étages ;
  - Au premier, deuxième et troisième étages, 2 studios et 1 appartement 1 chambre ;
  - Dans l'étage en toiture un appartement 2 chambres, soit un total de 10 logements ;
- 42) Considérant que le bâtiment #B en intérieur d'îlot contre les parcelles de la rue Pelletier accueille les fonctions suivantes :
- Au sous-sol, le parking souterrain ;
  - Au rez-de-chaussée, 4 maisons unifamiliales, 1 appartement 1 chambre, 1 appartement 2 chambres et 1 studio ;
  - Aux premier et deuxième étages, 1 appartement 1 chambre, 1 appartement 2 chambres et 1 studio ; soit un total de 13 logements ;
- 43) Considérant que le bâtiment #C en intérieur d'îlot perpendiculaire à la rue Pelletier accueille les fonctions suivantes :
- Au sous-sol, le parking souterrain ;
  - Au rez-de-chaussée, 1 maison unifamiliale, 1 studio, 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
  - Aux premier et deuxième étages, 1 appartement 1 chambre et 2 appartements 2 chambres ; soit un total de 10 logements
- 44) Considérant que le bâtiment #D en intérieur d'îlot côté rue Vergote accueille les fonctions suivantes :
- Au sous-sol, le parking souterrain ;
  - Au rez-de-chaussée, 1 studio, 5 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
  - Aux premier et deuxième étages, 4 appartements 1 chambre et 5 appartements 2 chambres ;
  - Au troisième étage, 2 appartements 3 chambres et 1 appartement 4 chambres ; soit un total de 28 logements
- 45) Considérant que la demande semble bien répartir les différentes grandeurs de logements en proposant une multitude de surfaces et de configurations répondant ainsi à des besoins multiples ;
- 46) Considérant que les appartements possèdent une bonne habitabilité ;

#### Esthétique

- 47) Considérant que la rue Pelletier se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, qu'elle est achalandée de maisons abritant de belles façades architecturales de qualité, que la façade développée pour le bâtiment #A à rue ne s'accorde que moyennement avec les autres façades de la rue ;
- 48) Considérant que la matérialisation du rez-de-chaussée pose question, que l'entièreté du rez-de-chaussée est recouverte d'un grillage métallique, que le contexte particulier de la rue rend cette intégration compliquée, qu'il y a lieu de retravailler l'entrée de rue afin qu'elle se fonde mieux dans l'architecture remarquable des façades de la rue Pelletier ;

#### Environnement

##### *Parkings voitures et vélo*

- 49) Considérant que les emplacements de parking voiture et vélos sont bien dimensionnés;
- 50) Considérant que la demande intègre un nombre suffisant d'emplacements vélos répartis dans 3 locaux accessibles depuis le rez-de-chaussée ;
- 51) Considérant que la demande vise la construction de 59 logements, qu'un parking de 77 places voitures et 3 emplacements moto est développé, qu'il existe donc un solde de 21 places de stationnement mutualisables aux riverains du quartier ;
- 52) Considérant que le ratio de parking est de 1.24 emplacements par logement ;
- 53) Considérant que ce parking est mutualisable pour les riverains grâce au placement d'un escalier derrière le bâtiment B menant directement à l'air libre;
- 54) Considérant cependant que ce parking imperméabilise excessivement la parcelle (59 % de la parcelle contre 56% en situation existante), ce qui n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de le réduire au maximum sur l'emprise des bâtiments développés ;

##### *Gestion des sols*

- 55) Considérant que certaines parcelles sont polluées et font l'objet de restrictions d'usage, que la construction du projet et notamment du parking souterrain nécessitera une autorisation préalable de Bruxelles-Environnement ;

- 56) Considérant que plusieurs parcelles concernées par le projet sont actuellement polluées et qu'une étude de reconnaissance de l'état du sol a été déclarée conforme par BE le 30/01/2019 (réf : SOL/00013/2019) ;
- 57) Considérant que certaines parcelles nécessitent encore la réalisation d'études de risques spécifiques ;
- 58) Vu les remarques reçues durant l'enquête publique ;
- 59) Considérant que certains riverains font part de leur inquiétude par rapport à des remontées de nappes phréatiques, que la construction des bâtiments pourrait mettre à mal les fondations de leur construction, que le rapport d'incidences n'a pas étudié au moyen d'essais de sols, qu'il y a lieu d'inclure les essais de sol et de préciser les types de fondations et moyens mis en œuvre (types de fondations, pieux, nécessité de rabattement de la nappe phréatique, rabattement temporaire ou rabattement permanent,...) ;
- 60) Considérant que préalablement à tous travaux de rabattement de nappe dans le cadre d'un chantier de construction, il y a lieu d'introduire une déclaration de captage auprès du service « Eaux Souterraines » de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royale du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines.

#### *Gestion de l'eau pluviale*

- 61) Considérant que des études complémentaires (risque...) sont nécessaires afin de déterminer notamment les risques et les restrictions d'usage sur ces zones polluées ;
- 62) Considérant que ces études complémentaires permettraient également de savoir dans quelle mesure l'infiltration des eaux pluviales liées au projet seraient possible sur le site ;
- 63) 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 2016-2021 ;
- 64) Considérant qu'en vue de la gestion des eaux pluviales relative au projet, celui-ci prévoit l'installation d'un bassin d'orage d'une capacité de 104m<sup>3</sup> ;
- 65) Considérant que cette capacité est supérieure à la capacité estimée via le calculateur de Bruxelles Environnement, mais qu'elle a été déterminée en vue de respecter également les dispositions du RRU et du RCU ;
- 66) Considérant que le projet ne prévoit en revanche aucune récupération d'eau pluviale en vue d'une réutilisation sur le site ;
- 67) Considérant qu'un système de récupération/réutilisation des eaux pluviales pourrait être envisagé pour les maisons unifamiliales, contribuant ainsi à une meilleure gestion des ressources naturelles ;

#### *Trafic*

- 68) Considérant que le rapport d'incidences a étudié les incidences liées au trafic attendu, que les flux automobiles supplémentaires ne devraient pas engendrer de problèmes supplémentaires ;
- 69) Considérant que la demande supprime tous les emplacements à l'air libre de même que les boxes de garage et réalise des emplacements de stationnement exclusivement souterrains, qu'en ce sens la demande diminue les nuisances liées à la mobilité en intérieur d'îlot ;
- 70) Vu l'avis du SIAMU, favorable conditionnel;

#### Conclusion

- 71) Considérant qu'il y a lieu de revoir la demande de manière à réduire la densité proposée, d'améliorer la perméabilité des parcelles (atteindre 2/3 de superficie en pleine terre et plantée en incluant dans le calcul la zone au-dessus du parking souterrain du numéro 89 de la rue de Linthout ) ainsi que l'emplacement des bâtiments en intérieur d'îlot en se limitant à un seul bâtiment dans l'esprit du « bloc #B » dont le gabarit n'excède pas Rez+1 de manière à améliorer la mise en valeur des qualités esthétiques, paysagères et renforcer les caractéristiques végétales de cet îlot ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

#### Abstention(s) : Néant

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*