

**15<sup>e</sup> objet : Rue Kerckx 50 - permis d'urbanisme - 2009/415-185/50 (FF/SB)**

15:15

- *démolir une maison unifamiliale et deux parkings, construire un immeuble résidentiel de 18 appartements avec 9 emplacements de parking et abattre 8 arbres en intérieur d'îlot.*

Demandeur : PREWAT SERVICE c/o Monsieur PUTZ

PRAS : zone d'habitation.

PPAS : /

Motif de la procédure :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions).

Enquête publique : du 1<sup>er</sup> au 15 mars 2010

Réactions : 14 totalisant 26 signatures + 1 demande d'audition

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

SEANCE DU 31 MARS 2010 / DELIBERATION DU 31 MARS 2010

- attendu que la demande tend à démolir une maison unifamiliale et trois garages annexes, abattre 8 arbres à haute tige et construire un immeuble à appartements comportant 17 logements et un parking de 9 emplacements;
- attendu que 14 lettres de réclamation totalisant 26 signatures et une demande d'audition ont été introduites au cours de l'enquête publique organisée du 1<sup>er</sup> au 15 mars 2010;
- que les réclamations et les observations émises en séance de la Commission portent principalement sur les caractéristiques du quartier constitué de maisons de type "unifamiliales" à dominante verticale alors que le projet se caractérise par une masse horizontale de plus de 30 m de façade, sur l'ensemble que constitue la rue Gray, le pont de l'avenue de la Couronne et les deux versants boisés et sur le fait que cette partie boisée valorise le viaduc et la vue sur l'ouvrage historique, sur l'intérêt architectural de la maison à colombage à démolir et le projet en opposition avec le style des autres maisons de la rue et du quartier, sur le souhait de voir la Commission de concertation solliciter l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites, sur la rupture qu'induirait le projet dans le maillage vert que constituent la masse boisée du versant Kerckx-Wéry-Couronne, le parc semi-public en cours de réalisation sur l'autre versant et les deux versants arborés qui se trouvent de l'autre côté du pont ferroviaire, sur la taille remarquable de plusieurs des huit arbres qui vont être abattus, sur la suppression de cette barrière de protection verte contre les nuisances sonores et la pollution provoquées par le trafic de l'avenue de la Couronne, sur l'impact du projet sur la faune, la flore et la biodiversité, sur l'emprise au sol de l'immeuble projeté et l'absence d'indication quant à la perméabilité ou non de la zone de cour et jardin restante, sur la hauteur excessive du projet par rapport à la hauteur moyenne de référence et sur la nécessité de réduire d'un étage le gabarit projeté, sur le gabarit de quatre étages projeté alors qu'aucun bâtiment de la rue ne présente une telle typologie, le maximum étant un quatrième étage sous combles, sur l'absence de prise en compte de la déclivité de la rue alors que la construction de plusieurs maisons unifamiliales permettrait de suivre celle-ci et éviterait la surdensification du quartier, sur les vis-à-vis extrêmement gênants que va créer l'immeuble projeté pour les immeubles de la rue Wéry, sur l'impact du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des parcelles voisines, sur le faible recul prévu entre la façade arrière de l'immeuble projeté et le fond de parcelle et l'absence de nouvelles plantations permettant de limiter le vis-à-vis avec les immeubles de la rue Wéry, sur le nombre d'emplacements de parking (9) par rapport au programme projeté (17 logements), insuffisant pour certains alors que d'autres estiment le quartier bien desservi en transport en commun, sur la localisation du futur accès au parking à l'endroit d'une placette sur laquelle il y a un banc public et des bulles à verre, sur la difficulté d'accès pour les personnes à mobilité réduite à l'immeuble projeté, sur la difficulté de rangement des vélos et des poussettes et l'absence de caves privatives pour chaque appartement, sur la proposition au regard de la densité de population projetée de prévoir des bacs à compost ainsi qu'une zone de tri pour le local poubelle, sur la non-conformité du projet aux normes d'habitabilité des logements (Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme) quant aux superficies minimales des locaux, sur l'absence de toiture verte, sur l'absence de mention de demande de dérogation aux dispositions réglementaires dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme et la demande de ne pas les accorder a posteriori, sur l'absence d'information par rapport à un projet qui vient doubler la surface imperméable (350 au lieu de 114 m<sup>2</sup>) dans une zone déjà frappée par des épisodes d'inondation, sur l'impact du projet sur la percolation des eaux de ruissellement et d'infiltration, sur le fait que les racines des arbres à abattre retiennent les terres du terrain à forte pente, qui souffre de tassements et d'infiltrations d'eau, sur l'absence de citerne d'eau

de pluie règlementaire, sur la nécessité de créer sur le site un micro bassin d'orage dimensionné au besoin de l'îlot (voire du quartier) afin d'éviter l'inondation des places de stationnements et de garantir la durabilité du projet quant à la remontée d'eau dans les murs par capillarités, sur les incidences du projet sur la nappe phréatique par le pompage des eaux nécessaire au creusement des fondations de l'immeuble projeté, sur le risque de mouvements de terrain, d'écroulement des murs de soutènement et de clôture et d'affaissement des fondations des maisons avoisinantes dus à la reprise de la poussée de la masse des terres sur un recul de très faible ampleur par rapport à la limite de fond de parcelle, sur la probable nécessité de poser des tirants pour consolider la double rangée de palplanches, ce sans l'accord des propriétaires concernés, sur l'absence d'étude préalable d'un bureau d'Ingénieur-conseil en stabilité au regard de l'ensemble des problèmes techniques et de stabilité dus à la configuration des lieux, sur les nuisances dues au chantier quant à sa durée, au battage des palplanches, à l'encombrement de la voie publique et aux nuisances sonores, ainsi que sur la nécessité d'expertiser aux frais du demandeur tous les immeubles situés dans un rayon de 50 m autour de l'immeuble en projet;

- considérant que le projet est situé dans le fond de vallée du Maelbeek et qu'il y a lieu d'être attentif aux incidences du projet sur la percolation des eaux de pluies, sur son impact sur le réseau d'égout ainsi que sur la nappe phréatique;
- considérant que l'essentiel des terres du terrain est constitué à cet endroit de remblais dus à la création de l'avenue de la Couronne et de son pont;
- que le terrain est situé en bas de versant et qu'il est surplombé par les maisons de la rue Wéry, situées plus haut;
- qu'il convient de vérifier l'impact du projet sur la stabilité du talus et des constructions avoisinantes;
- considérant que le projet prévoit la démolition d'un immeuble et que cette intervention n'est pas documentée;
- que l'abattage de huit arbres à haute tige est également prévu et qu'aucune étude phytosanitaire n'est fournie dans le dossier;

***La Commission de concertation reporte son avis et demande :***

- ***un rapport technique émanant d'un Ingénieur-conseil, détaillant les incidences du projet d'une part sur la nappe phréatique (pendant et après le chantier) et d'autre part sur la stabilité du talus et des constructions avoisinantes;***
- ***l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites;***
- ***l'avis de la Direction des Monuments et Sites (cellule Sites) du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale concernant la valeur et l'état sanitaire des huit arbres à haute tige à abattre.***

Le Secrétaire,  
(s.) Frédéric LETENRE

Par la Commission :

La Présidente,  
(s.) Nathalie GILSON