

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/02/2021

Point n° 06 – 10h40

Demande de Permis Mixte
Adresse du bien : Rue Colonel Bourg 149 - 153/155

Objet de la demande : **Projet initial** : Démolir les immeubles de bureaux existants (hors sol) et construire un ensemble de 171 appartements au-dessus d'un parking en sous-sol réaménagé, répartis sur trois immeubles (bâtiment A et B de R+4 étages et bâtiment C de R+15 étages) comprenant au rez-de-chaussée un équipement d'intérêt collectif et un commerce de type horeca.

Projet modifié : Démolir les immeubles de bureaux existant (hors sol) et construire un ensemble de 141 appartements au-dessus d'un parking en sous-sol réaménagé, répartis sur trois immeubles (bâtiment A et B de R+4 étages et bâtiment C de R+15 étages) et comprenant au rez-de-chaussée un équipement d'intérêt collectif et un commerce de type Horeca

Nature de l'activité principale : **logement**

Situation urbanistique :

PRAS : zones administratives le long d'un espace structurant

Motif principal de l'enquête :

- **application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)**
- **dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)**
- **dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)**
- **application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)**
- **application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)**

L'enquête publique se déroule **du 18/01/2021 au 01/02/2021 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone administrative du plan régional d'affectation du sol arrêté par le gouvernement le 3 mai 2001 ainsi que le long d'un espace structurant ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Considérant que la situation de droit fait état de deux immeubles de bureaux avec des emplacements de parking souterrains ;

Considérant que le projet initial visait à démolir les immeubles de bureaux existants (hors sol) et construire un ensemble de 171 appartements au-dessus d'un parking en sous-sol réaménagé, répartis sur trois immeubles (bâtiment A et B de R+4 étages et bâtiment C de R+15 étages) comprenant au rez-de-chaussée un équipement d'intérêt collectif et un commerce de type horeca ;

Considérant que ce projet a reçu un avis défavorable de la commission de concertation en date du 29/08/2018 ;

Objet de la demande :

Considérant que le projet modifié vise à démolir les immeubles de bureaux existant (hors sol) et construire un ensemble de 141 appartements au-dessus d'un parking en sous-sol réaménagé, répartis sur trois immeubles (bâtiment A et B de R+4 étages et bâtiment C de R+15 étages) et comprenant au rez-de-chaussée un équipement d'intérêt collectif et un commerce de type Horeca ;

Dérogations :

- dérogation à l'art. 8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) en ce que la hauteur des constructions (16 étages) dépasse largement la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré,
- dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable moins de 50% de sa surface (27%) ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/01/2021 au 01/02/2021 et que 112 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la hauteur excessive de l'immeuble ;
- l'ombre engendrée par la tour ;
- la densification du quartier en termes de nombres d'habitants ;
- les nuisances engendrées par le futur chantier de démolition et de reconstruction ;
- la mobilité, c'est-à-dire un nombre d'emplacements de parcage insuffisant dans l'immeuble et une augmentation importante du trafic dans le quartier ;
- manque de zone perméable plantée ;
- problèmes de vent violents ;

- un manque de logements à 3 chambres ;

Avis d'autre instance :

Vu l'avis défavorable de la Direction générale transport aérien (DGTA) rendu en raison de l'avis négatif de Brussel Airport Company (BAC) vu que la hauteur de construction maximale autorisée à cet endroit est de 127,72 m DNG au-dessus du niveau de la mer.

Avis défavorable de la commission de concertation du 29/08/2018 :

Considérant que le bien se situe en zone administrative du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Vu le permis d'urbanisme n° 9786 octroyé en 20/01/1992 pour la construction d'un immeuble de bureau ;

Vu le permis d'urbanisme n° 10440 octroyé en 26/01/1998 pour la construction d'une galerie au rez-de-chaussée ;

Vu le permis d'environnement n° PLP/IB/2004/233490 octroyé le 23/12/2004 et valable jusqu'au 24/11/2019 pour l'exploitation d'un immeuble de bureau et 116 emplacements de parcage en sous-sol ;

Considérant que la demande vise à :

- démolir les immeubles de bureaux existants (hors sol),
- construire un ensemble de 171 appartements, répartis sur trois immeubles comprenant une tour de 15 étages ;
- réaménager le parking en sous-sol en prévoyant 186 emplacements répartis sur deux niveaux,
- aménager 307 emplacements vélos, dont 158 en sous-sol et 149 au rez-de-chaussée,
- installer un horeca et un équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée ;

Dérogations :

- dérogation à l'art. 8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) en ce que la hauteur des constructions (16 étages) dépasse largement la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré,
- dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable moins de 50% de sa surface (27%) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/06/2018 au 04/07/2018 et que 62 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la hauteur excessive de l'immeuble ;
- l'ombre engendrée par la tour ;
- les nuisances engendrées par le futur chantier de démolition et de reconstruction ;

- les nuisances sonores venant de l'autoroute qui seront plus importants pour le quartier suite à la démolition de l'immeuble actuel qui fait fonction de pare-bruit ;
- la mobilité, c'est-à-dire un nombre d'emplacements de parcage insuffisant dans l'immeuble et une augmentation importante du trafic dans le quartier ;
- le fait que les nouveaux logements du côté de l'autoroute ne seront pas habitables à cause du bruit venant de celle-ci ; que ces logements resteront vides ;
- le caractère incomplet du rapport d'incidences, et sur le fait que celui-ci se base sur des anciennes études ;

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 07/07/2018 dont réf. C.1991.0979/16/APH/vh ;

Vu le rapport d'incidences ;

Vu la dérogation d'hauteur importante de la tour ;

Considérant que les nuisances sonores conséquentes engendrées par l'autoroute affecteront à la fois les logements projetés, dont l'habitabilité ne sera pas garantie, et les logements existants par le fait que les constructions projetées serviront moins bien de pare-bruit que les constructions actuelles ;

Vu l'absence de réponses aux nombreuses questions posées par les riverains en commission de concertation, notamment en ce qui concerne le rapport d'incidences ;

Considérant que la reconversion du site en logement dans une telle densité n'est pas envisageable dans le contexte urbain actuel ;

Considérant que l'implantation de la tour se rapproche du fond de la parcelle côté autoroute, ce qui n'est pas judicieux au vue de la présence de celle-ci ;

Considérant en outre que l'implantation de la grille de désenfumage du parking dans le périmètre de la place publique est inopportun ;

AVIS DEFAVORABLE pour la commune d'Evere.

Bruxelles Environnement s'abstient.

La Direction de l'Urbanisme s'abstient.

La Direction des Monuments et Sites s'abstient.

Motivation :

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

Vu le nombre important d'observations et de réclamations (+/- 120) introduit lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis défavorable pour la commune d'Evere de la commission de concertation du 29/08/2018 ;

Considérant que le projet modifié présente la même hauteur excessive de la tour (R+15), fortement en dérogation au RRU, bien qu'il s'agit d'un élément important de l'avis défavorable de la commission de concertation du 29/08/2018 ;

Considérant en effet que la tour impliquera une perte de luminosité et d'ensoleillement pour le voisinage ;

Considérant également que la tour créera des zones d'accélération de vents qui pourraient nuire à la sécurité des piétons ;

Considérant que cette dérogation d'hauteur n'est pas justifiée ;
Considérant dès lors que ce projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

**Avis : DEFAVORABLE majoritaire en présence d'un représentant de la
Direction de l'Urbanisme (DU)**

Avis minoritaire :

Abstention de Urban.brussels