

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27 avril 2011
objet n°08

Dossier 16-39578-2010 - Enquête n° 0057/11
Demandeur : M. Mustafa SAIDI
Situation : Chaussée de Neerstalle 444a
Objet : la construction d'un immeuble à appartements avec rez pour PME

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39578-10 introduite le 16/07/2010 par M. Mustafa SAIDI visant la construction d'un immeuble à appartements avec rez pour PME sur le bien sis Chaussée de Neerstalle 444a ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte ;

Considérant que la demande se situe dans d'aire géographique du PdL n°273 (périmé) 30/01/1979 ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de volume et d'implantation : Titre I, articles 4, 6 et 10 ;

Considérant que la demande déroge également au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'offre de stationnement en-dehors de la voirie publique (Titre VIII – art. 6) ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- o Dérogation à l'art. 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction),
- o Dérogation à l'art. 10 du titre 1 du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels),
- o Dérogation à l'art. 6 du titre 1 du RRU (hauteur de façade),
- o Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 28/03/2011 au 11/04/2011 ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 22/02/2011 ;

Vu le rapport d'incidences ;

Vu l'étude d'incidences ;

Vu les avis rendus par les services communaux, à savoir :

- o Service Technique de la Voirie en date du 19/10/2010 ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- o SIAMU en date du 16/08/2010 ;
- o Bruxelles-Mobilité (AED) en date du 24/09/2010 ;
- o Vivaqua en date du 30/09/2010 ;

4 : description Situation Existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o Le terrain, non bâti, est situé le long de la chaussée de Neerstalle, dans le tronçon entre la rue de Stalle (au Sud) et la rue Baron Guillaume Van Hamme (au Nord). Ce site est en partie mitoyen avec le complexe du Colruyt ;
- o Le bien est cerné par 2 pignons mitoyens en attente de construction ;
- o Le projet se situe à proximité immédiate d'un arrêt de bus et de tram ;
- o Le bâti est relativement dense dans cette partie du territoire Communal ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la construction d'un immeuble comprenant 3 logements aux étages et une PME au rez-de-chaussée (secteur de la construction – panneaux solaires) ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;
Considérant que le projet est situé en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;
Que le Permis de Lotir n°273 est périmé ;
Considérant que le bien est situé dans une zone proche des grands axes routiers et également bien desservie en transports en commun ;
Considérant que le projet prévoit, au rez-de-chaussée, d'établir une PME avec accès séparé aux logements ;
Que la zone de droite du rez est dévolue à un emplacement de parking, locaux vélos/poussettes, ...
Que l'espace d'entrepôt se développe au-delà, et profondément sur la parcelle ;
Que le terrain conserve une petite partie de jardin en pleine terre ;
Considérant que la superficie liées à cette activité n'est pas excessive, compte tenu de la nature de l'activité et de la mixité de la zone au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;
Que le gabarit lié à cette affectation compte un niveau et que la toiture plate de cette construction est prévue verdurisée ;
Considérant que les documents graphiques du dossier présentent des discordances quant à la profondeur du bâtiment par rapport à la profondeur de la parcelle ;
Considérant qu'il s'indique de supprimer ces discordances tout en se conformant au RRU en matière d'implantation (3/4 de la profondeur de la parcelle) ;
Considérant que le projet prévoit 3 logements répartis aux étages ;
Que l'immeuble voisin de gauche présente un gabarit fort élevé dans ce contexte urbanistique ;
Que le projet prévoit de déroger au Règlement Régional d'Urbanisme par rapport à la hauteur de cet immeuble voisin ;
Que le gabarit tel que présenté compte 3 niveaux pleins et 2 niveaux successifs en recul implantés en mitoyenneté de gauche ;
Que la dérogation, importante, ne peut se concevoir ;
Que, compte tenu du nombre de logements prévus, une réduction de gabarit s'impose, tout en adaptant le programme en conséquence ;
Considérant que le projet prévoit des façades de qualité et intégrant de petits espaces extérieurs débordant sur l'alignement ;
Que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme est minime et peut se concevoir, compte tenu de l'importance de cet axe de voirie ;
Considérant que le projet prévoit 3 logements et 1 emplacement de parking, dévolu plus que probablement à l'activité commerciale ;
Considérant que le bien est favorablement desservi en transports en commun ;
Que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'emplacements de stationnement en-dehors de la voirie publique pourrait se justifier ;
Considérant l'avis de l'AED au sujet de l'accès au parking ;
Considérant l'avis défavorable du SIAMU quant à cet emplacement de stationnement ;
Qu'il s'indique d'y remédier ;
Considérant qu'il s'indique de prévoir les citernes sous la construction ;

7 : conditions de modification de la demande en 191 :

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- o Réduire la volumétrie d'un niveau et adapter le programme en conséquence ;
- o Mettre en concordance tous les plans afin de respecter les prescriptions du RRU en matière d'implantation du gabarit du rez-de-chaussée (3/4 de la profondeur de la parcelle) ;
- o Prévoir l'implantation des citernes sous la construction ;
- o Se conformer à l'avis du SIAMU et de l'AED pour l'organisation du parking ;

que ces modifications :

- o Sont accessoires ;
- o Visent à répondre aux objections que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications.

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ;
- d'indiquer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt).
- de modifier les formulaires en conséquence.

AVIS FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci-avant.