

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 02.06.2010

objet n°6

Dossier 16-38909-09 - Enquête n°3936

Demandeur : Immo Toulouse SA c/o Mme LIECKENS

Situation : Rue de Stalle, 140-142

**Objet : La démolition d'un bâtiment et la construction d'un hôtel,
parking, immeuble multifonctionnel**

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Que les réclamations portent sur :

- Le fait que plusieurs gros projets sont prévus dans le quartier et que cela nécessite une étude d'incidences ou même la création d'un Plan particulier d'affectation du sol ;
- La suppression d'une grande quantité d'espaces verts dans le quartier de par tous ces projets ;
- le fait que les essences des arbres à planter ne soit pas spécifiées ;

En terme de stationnement :

- Les problèmes de circulation déjà existant, et par conséquent de pollution, qui vont être empirés par les projets ;
- Le trop peu de places pour les employés et visiteurs ;
- L'absence de zone de déchargement dans le projet ;

En terme de sol :

- Les problèmes d'inondations récurrents dans le quartier qui vont être empirés par la création de 2 niveaux en sous sol, la citerne d'eau de pluie et le bassin d'orage de dimensions minimales prévus (ne prenant en compte que la pluie et non le ruissellement) ;
- La probable présence de vestiges d'occupation antérieure sur le site tel celle de l'auberge rasée en 1960 ;
- le fait que des études hydrologique et de stabilité devraient être effectuées vu la présence de source et le caractère marécageux du terrain ;

En terme d'affectation :

- le manque d'information quand au 2^{ième} bâtiment (arrière de l'hôtel) dans l'étude d'incidences ;
- la non conformité du projet par rapport au PRAS ;
- le fait qu'il faudrait envisager ce site comme une alternative au projet de la STIB (Marconi) ;
- la construction d'un immeuble Rez+8 dans le paysage architectural actuel ;
- la création d'espaces commerciaux dans une zone qui en comprend déjà suffisamment et où il y a déjà actuellement ce genre de surface à louer ;
- la démolition du bâtiment existant et les dangers/désagréments que cela implique ;
- la création d'un hôtel dans une zone qui en comporte déjà un certain nombre ;
- les nuisances sonores qui vont être créées par les installations techniques placées en toiture ;
- les nuisances occasionnées par les événements qui se tiendront en soirée sur le site ;
- Le fait qu'il conviendrait d'affecter l'ancienne zone de chemin de fer à des projets d'intérêt public, spécialement aux transports en commun, et de l'étudier comme un site alternatif au projet contesté de dépôt STIB sur le site « SAIT Marconi ».

En terme d'accès :

- la création d'un nouvel accès au site via la rue de Stalle ;

- l'encombrement constant de la rue de Stalle ;
- le réaménagement de la rue du Wagon doit rester une voie de largeur inférieure à celle de l'avenue Guillaume Herinckx. Les riverains ne veulent pas que la rue du Wagon se transforme en un axe routier avec une circulation intense qui entraînerait des nuisances sonores pour les résidents de l'avenue Guillaume Herinckx ;
- le fait d'utiliser la rue du Wagon à autre chose qu'à la mobilité douce tel que décidé dans le PCM ;

Vu le rapport d'incidences ;

Vu l'avis des services Vert, de la Voirie, de la Mobilité et de l'Environnement ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant;

Considérant que la demande porte sur la démolition d'un bâtiment et la construction d'un hôtel, d'un immeuble multifonctionnel et d'un parking commun à plusieurs bâtiments existants ou à bâtir sur le site;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation en raison :

- des prescriptions particulières du PRAS :
 - 4.1 activité productive > 1500 m²,
 - 4.2 commerce entre 200 et 1000m²,
 - 4.3 hôtel entre 80 et 150 chambres
 - 4.5.1 modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions,
- des dérogations au RRU en terme :
 - de volume,
 - d'aménagement de la zone de recul,
- du caractère mixte de la demande,
- du rapport d'incidences,
- de la création d'un commerce HORECA (règlement communal),

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

- le terrain sur lequel porte la demande comprend le complexe des bureaux dits "Schlumberger", un petit immeuble de bureau à l'angle de la rue de Stalle et de la rue du Wagon et un espace vert à l'angle de la rue de Stalle et l'avenue G. Herinckx,
- l'arrière du terrain (intérior d'îlot) a fait l'objet d'un PU pour la construction d'une centaine de logements,
- le PU 37408 a porté sur la régularisation du changement d'affectation des immeubles de l'entreprise "Schlumberger" pour un total de 13.118.84m² et la réalisation d'un parking à l'air libre :
 - bureau : 9905.54m²
 - activité de production de bien immatériel : 3104m²,
 - horeca : 109.30m²,
 - 150 emplacements à l'air libre,
 - espace vert pour un total de 1173m² réparti e,n deux entités de supereficie supérieure à 500m²,
 - le 1^{er} accès depuis la rue du Wagon (quasi dans le carrefour) ne donne plus accès aux parkings,

Considérant que le projet vise :

- la démolition d'un immeuble de bureau isolé de gabarit R+1, implanté au bas de la rue du Wagon,
- la construction d'un hôtel de gabarit R+5 à l'entrée de la rue du Wagon (comportant 1 restaurant et 3 salles de meeting au rez-de-chaussée, et 22 chambres par niveau, soit un total de 110 chambres),
- la construction d'un immeuble mixte de commerce et d'activité productive de gabarit R+8, le long de la rue du Wagon offrant 1 niveau de commerce, 1 niveau de galerie d'art, 1 niveau de réception/événement, 4 niveaux de productions de biens immatériels et 2 niveaux de commerce HORECA,

- une réorganisation sensible des accès carrossables vers et depuis le site,
- la construction d'un parking souterrain de deux niveaux et comprenant 97 places au 1^{ier} sous-sol et 98 places au 2^{ième} sous-sol,
- la réduction du nombre de places du parking à l'air libre de 150 places à 40 places et la création de 14 emplacements à proximité de l'entrée de l'hôtel,
- conserve un espace vert au coin de la rue de Stalle et de l'avenue G. Herinckx,

Considérant que les dérogations au RRU portent sur :

- le volume - hauteur moyenne des constructions – Titre I, art.8),
- L'aménagement de la zone de recul :
 - implantation d'une construction hors sol servant à ventilation du parking
 - implantation en sous-sol jusqu'à proximité directe de l'alignement),
 - implantation d'une voirie d'accès et d'emplacements de parking à l'air libre ;
- Le non respect de l'imposition de recouvrir la dalle du parking d'une couche de 60 cm de terre (Titre I, art.4, §2),

Considérant qu'en matière d'environnement :

- Il manque au dossier la liste des arbres à abattre ;
- Il n'est pas précisé les espèces qui vont être plantées ;
- La dimension du bassin d'orage n'est pas suffisante ;
- Il n'est pas précisé ce qu'il va advenir de la faune de l'étang durant les travaux et si elle va être transférée dans le nouvel étang ;
- Il serait judicieux d'envisager une utilisation des eaux de pluie dans les bâtiments (sanitaires, nettoyage, ...) ;

Considérant qu'en matière de voirie :

- Le projet tend à rendre la rue du Wagon accessible aux automobilistes devant accéder aux immeubles concernés par la présente demande sur toute sa longueur. Le principe d'un accès automobile constituant déjà une dérogation au Plan Communal de Mobilité voté en juin 2006 (qui réservait la rue du Wagon à la seule circulation des transports en commun, piétons et cyclistes), il convient de limiter la circulation dans la rue du Wagon au seul accès au projet faisant l'objet de la demande de permis n° 16-37403-06. La circulation sortante de la rue doit être évitée au maximum pour éviter l'engorgement du feu au carrefour.
- Le nouvel alignement à la rue du Wagon devra être approuvé par le Conseil Communal avant le commencement du chantier (voir PU n°16-38818-08).
- Les voiries intérieures à créer resteront propriété privée.
- Situer le projet en altitude par rapport à minimum deux points de repère altimétriques fixes à la rue de Stalle et à l'Av. G. Herinckx ; dans la mesure du possible, repérer les altitudes par rapport au réseau de nivellement national Lambert 2008.
- Les raccordements de voiries intérieures avec les voiries communales feront l'objet de plans de détail à l'échelle 1/200.

Vu les différences de superficie mentionnées selon les documents qui composent la demande et les incohérences qui en découlent;

Que le PU n°37408 a été délivré pour un total de 13.118,94 m² de planchers;

Que la situation existante jointe à la demande en renseigne 14.322 ;

Que le nombre d'emplacements correspondant au permis n°37408 s'élève à 150 ;

Que le formulaire de la demande en mentionne 133 ;

Que le plan de la situation existante 147 ;

Qu'il y a des lors lieux de distinguer clairement la situation existante de fait et de droit, de vérifier ces données et de les corriger ;

Considérant que ces incohérences ne permettent d'apprécier ni l'adéquation du projet, ni l'importance de son programme et son impact sur le site et le quartier ;

Considérant que la prescription générale 0.2 du PRAS s'applique, imposant des espaces verts d'au moins 500m² d'un seul tenant ;

Qu'en se basant sur les données renseignées dans la demande, la parcelle concernée a une superficie de 19.275m² ;

Qu'un espace vert de 1927m² doit donc être maintenu ;

Que l'espace vert à l'angle de l'avenue Guillaume Herinckx et de la rue de Stalle présente une superficie de +/- 1350m² ;

Qu'un espace vert complémentaire de 577m² doit en conséquence être aménagé sur la parcelle ;

Considérant que le projet tend à renforcer la mixité de la zone en proposant une variété d'activités ;

Considérant que le projet diminue le nombre d'emplacements de parking à l'air libre à 54 emplacements;

Considérant que le projet suscite les observations suivantes :

En terme d'affectation :

La superficie de bureau existante se voit réduite de 320m² par la démolition de l'immeuble de bureau prévue dans la demande,

Pour l'hôtel :

- L'hôtel est équipé de 110 chambres, soit 30 chambres de plus que la norme de base prescrite par le PRAS pour la zone, le dépassement étant soumis aux mesures particulières de publicité,

Dans l'immeuble mixte :

- Le rez-de-chaussée offre deux surfaces commerciales,
- la galerie d'art au 1^{er} étage et la réception/événement au 2^{ème} étage sont considérés par le projet comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, alors qu'il s'agit plus exactement de commerce de service au sens du PRAS,
- le rez est lié au 1^{er} étage par un vide (commerce et galerie d'art),
- 4 niveaux sont affectés aux activités de productions de biens immatériels, soumis à la CaSBA, pour un total de 1433m². Or, la CaSBA présente à ce jour un solde admissible de 998m² auxquels il faut ajouter 320m² (démolition de l'immeuble prévue dans la demande) ce qui établit la surface disponible à 1318m²,
- les deux derniers niveaux sont affectés à l'HORECA (commerce), accessibles à tout public,
- Le projet ne précise pas la gestion des poubelles et des sonnettes,

Que le solde de surface admissible de la CaSBA n'est pas suffisant pour les 4 niveaux d'activité de productions de biens immatériels en ce que le projet présente en un excédent de 115 m²) ;

Considérant que le projet ne respecte pas le PRAS en superficie de commerce admissible par immeuble (1000m²) ;

Considérant que le dépassement de la norme de 80 chambres pour l'hôtel est excessive en terme de densité du bâti sur le site, de la densité de la circulation existante, de l'absence de stationnement pour les autocars et de la superficie d'abords dévolue à cet immeuble dans le projet ;

En terme de gabarit :

- L'hôtel présente un gabarit R+5, les toitures plates sont verdurisées,
- L'immeuble mixte présente un gabarit R+8 dégressif pour ses niveaux supérieurs.
- Il dépasse de 3 niveaux la hauteur du talus et du pont du chemin de fer, repères majeurs du paysage des lieux,

Considérant que le projet rompt de ce fait avec les caractéristiques urbanistiques du quartier et est disproportionné ;

Considérant que par rapport au gabarit proposé, l'immeuble mixte se situe très près du talus du chemin de fer et engendrera un impact trop important dans le paysage urbain tant sur le site et ses environs que sur le quartier situé à l'Ouest de la ligne 124 de la SNCB, en plein développement urbanistique ;

Considérant que les gabarits proposés et les programmes dépassant systématiquement pour plusieurs activités les normes de base d'affectations admissibles dans la zone induisent une forte augmentation de l'occupation du site et de la circulation ;

Que dès lors, les gabarits et les programmes doivent être réduits en vue de respecter les caractéristiques du quartier et l'élément majeur que constituent le pont et le talus du chemin de fer ;

En terme d'esthétique :

- Les compositions de façades sont systématiques et peu variées,
- L'hôtel présente une façade quasiment aveugle sur la rue de Stalle, espace structurant pour lequel le PRAS prescrit pourtant une amélioration de la qualité du paysage

En terme de mobilité :

- le projet modifie la voirie interne entre l'avenue Guillaume Herinckx et la rue du Wagon pour permettre l'accès au parking en sous-sol,
- il crée une entrée par la rue de Stalle,
- il maintient 3 accès par la rue du Wagon (deux sorties et une entrée/sortie) tout en augmentant la fréquentation du site et les besoins d'accessibilité par véhicules (usagers, livraisons,...), ce qui va à l'encontre de l'objectif de la création de cette voirie, destinée avant tout à la mobilité douce et alternative
- le projet crée un accès à l'immeuble mixte par la voirie interne depuis la rue de Stalle et par la rue du Wagon,
- le rapport d'incidences reconnaît la circulation importante rue de Stalle et avenue Guillaume Herinckx et le fait que le projet va l'aggraver aux heures de pointes,

Considérant que la multiplication des entrée/sortie sur la rue du Wagon ne permettent pas de garantir la bonne circulation des transports en commun, objectif de cette voirie ;

Que l'augmentation de la densité d'occupation du site ne permet pas de conserver ces accès ;

Qu'il faut en outre tenir compte du trafic inhérent à la construction (permis délivré) d'une centaine de logements en intérieur d'îlot derrière le site d'activités ;

Que ces logements disposeront d'un seul accès via la rue du Wagon et que le risque de file à la sortie de la rue du Wagon est réel et trop important au point d'hypothéquer la vocation de la future rue du Wagon;

En terme de stationnement :

- Les 150 emplacements à l'air libre établis par le PU n°16-37408 sont réduits à 40 dans le nouvel aménagement des abords pour les bureaux et 14 emplacements complémentaires sont implantés au pied de l'hôtel
- Il en résulte une suppression de 96 places à l'air libre,
- Le parking en sous-sol empiète sous la zone de recul,
- Le parking en sous-sol dispose de 195 places en deux niveaux (ajout de 99 emplacements par rapport à la situation de droit soit 249 au total sur le site).
- Le rapport d'incidences ne précise pas la répartition du parking pour les différents bâtiments et affectations,
- L'hôtel ne bénéficie pas d'emplacements de parking ou de zone d'embarquement/débarquement pour autocars,
- Les immeubles de bureaux et l'hôtel ont accès au parking via un édicule unique situé entre les deux immeubles du projet, ce qui est trop loin,
- Le rapport d'incidences ne fait pas mention de la localisation du terrain en zone B du Règlement régional d'urbanisme (bien desservi par les transports en commun),
- Le RRU limite le nombre d'emplacements à 1 par 100m² pour le bureau et l'activité productive (soit 131) ce qui laisse 118 emplacements pour l'hôtel et le commerce. Il préconise également des zones de livraison pour les commerces et les activités productives, bureaux et établissements hôtelier, le nombre de vélos à 1 par 200m². Le parking vélos et deux-roues de 42 m² (28 places) est trop petit et trop éloigné de la rampe d'accès et difficilement accessible en raison de la configuration spatiale du sous-sol ,
- Le parking de 14 emplacements à l'air libre de l'hôtel est peu praticable, certains emplacements n'ayant que 4m de recul pour zone de manoeuvres,
- Le plan d'implantation mentionne l'aménagement de stationnement sur le trottoir de l'avenue Guillaume Herinckx,

Considérant que la répartition du nombre d'emplacements doit être précisée selon les différentes affectations ;

Que le local vélo est beaucoup trop petit et mal localisé, il est difficilement accessible aux motos ;
Que l'hôtel doit bénéficier d'emplacements pour au moins 2 autocars en dehors de la zone de recul ;

Qu'un nombre suffisant d'emplacements pour livraison doit être prévu sur le site, en dehors des voiries publiques, pour l'hôtel, les commerces et les activités productives ;

Que l'aménagement de stationnement sur le trottoir de l'avenue Guillaume Herinckx est exclu ;

En terme d'aménagement des abords :

- La dalle du parking n'est pas recouverte de 60cm de terre,
- Les arbres en trottoir sont dès lors plantés en bacs,
- la zone de gazon renforcée pour le SIAMU à l'arrière de l'hôtel n'est pas accessible par la rue du Wagon (stationnement public en voirie),
- la ventilation du parking est située en zone de recul,
- les alignements d'arbres de l'accès depuis la rue de Stalle ne se prolongent pas jusqu'à la rue de Stalle,

Considérant que l'aménagement des abords n'est pas suffisamment précis et n'est pas réalisable en l'absence d'une couche de terre de 60cm ;

Que l'aménagement de la zone de recul doit être libérée de toute construction, y compris en sous-sol ;

Considérant que la réorganisation des abords et des parkings maintient une importante minéralisation et une importante superficie de voirie ;

Considérant que le site comprend déjà une importante superficie de bureaux et d'activités productives ;

Considérant que le site est saturé en parking ;

Considérant que les superficies de bureaux sont vacantes dans le quartier ;

Considérant qu'au regard des remarques et observations émises ci-avant, le projet s'écarte trop des diverses réglementations en vigueur et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée