

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 04.05.2011
objet n°2

Dossier 16-39598-2010 - Enquête n°0068/11
Demandeur : Bouwfonds property Development
Situation : Rue de Stalle 140
Objet : la modification du PU 37.403 pour la construction de 3 immeubles de logements (91 à 94)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39598-10 introduite le 04.08.2010 par *Bouwfonds Property Development c/o M. Franck* visant la modification du PU 37.403 pour la construction de 3 immeubles de logements (91 à 94) sur le bien sis *Rue de Stalle 140*;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- 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 31/03/2011 au 14/04/2011:

- la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- opposition à l'augmentation du nombre de logements, qui densifie davantage l'intérieur d'îlot,
- absence d'emplacement pour vélos,
- demande d'éloigner les zones de déchets verts des jardins de la rue G. Herinckx,
- empêcher l'accès à la zone boisée du terrain qui abrite des espèces sauvages,
- éviter les teintes trop sombres pour les façades,
- choisir des bois certifiés,
- la rehausse de l'immeuble cause préjudice sur les maisons les plus proches,
- crainte pour les nuisances de bruit de l'installation de ventilation double flux,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 22.02.2011 ;

4 : description Sitex

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

- Le site de l'entreprise Schlumberger est un vaste site industriel dont les bâtiments ont été concentrés dans la partie centrale ;

- La partie à front de la rue de Stalle est aménagée en zone de recul paysagère de qualité où sont exposées des œuvres d'art et où se trouve un bâtiment administratif de gabarit R+1+toit plat ;
- La partie arrière est pour partie boisée (fond de la parcelle) et a servi d'aire de manœuvre, de parcage et de stockage en plein air ;
- Le site a été divisé en 3 parcelles appartenant à des propriétaires différents et fait, avec la rue du Wagon, petite voirie sans issue menant à la parcelle, l'objet d'une réflexion globale de redéveloppement ;
- A ce titre, la parcelle a fait l'objet d'une procédure de certificat d'urbanisme au terme de laquelle l'aménagement de logements n'a pas fait l'objet d'une décision favorable ;
- La parcelle se situe au Sud du site, entre les bâtiments à affectation mixte et les parcelles situées au Sud-Est, d'accès via l'avenue Guillaume Hérinckx et celle au Sud du site, où sont implantés des immeubles de logements de grand gabarit ;
- Le terrain présente une importante zone d'arbres de moyennes et hautes tiges (saules, chênes, charmes, ...) en intérieur d'îlot, du côté de la limite SE du terrain ;
- Le terrain est en pente ascendante vers le chemin de fer et vers le Sud ;
- Le terrain comprend deux bâtiments (hangar et bureau) ;
- Sur le terrain voisin, au Sud, les 2 immeubles à appartements multiples de 12 niveaux implantés dans un parc forment un élément déterminant du paysage du quartier ;
- Rue Guillaume Hérinckx, le front bâti est continu et composé de constructions affectées au logement, de gabarit R+1+T, R+2+T ou R+3+T ;
- Le chemin de fer surplombe l'ensemble du quartier et est particulièrement présent dans le paysage au droit du viaduc de Stalle, ouvrage d'art de grande hauteur ;
- La zone longeant le chemin de fer est à l'étude pour la prolongation de la rue du Wagon, qui reliera la rue de Stalle à la chaussée d'Alseberg ;
- Le long du chemin de fer et à la limite Sud de l'îlot, la dernière et grande parcelle de la SNCB se termine en pointe et est occupée par un commerce de matériaux de construction ;
- Le permis d'urbanisme 37403 permet la construction de 4 immeubles pour un total de 91 logements, il est en cours de validité (travaux de dépollution en cours) ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise à rendre les 4 bâtiments conformes aux exigences PEB, ce qui entraîne la pose d'un isolant plus épais, des vitrages plus performant,
- Place les groupes de ventilation en toiture, entouré d'un bardage adéquat diminuant l'impact visuel et acoustique des groupes,
- Envisage une ventilation mixte pour les parkings, cad une ventilation courante naturelle et une ventilation mécanique forcée en cas de besoin,
- Porte sur la réorganisation des appartements, les duplex ont été supprimés, le nombre d'appartements 2 chambres augmentés, l'augmentation du nombre de logement (de 91 à 94) et l'adaptation des façades en conséquence,
- Place des locaux techniques supplémentaires en sous-sol,

- Propose de restituer le terrain naturel, le terrain actuel ayant été aplani pour l'ancien hangar, ce qui a pour conséquence de relever l'immeuble C de 1.20m et l'immeuble A1 et A2 de quelques dizaine de cm ;

6 : motivation sur la demande

Considérant que le permis d'urbanisme 39403 est en cours de validité jusqu'au 16 juillet 2011 ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- la modification du relief dans le but de restituer le relief d'origine à pour conséquence de rehausser l'immeuble C de 1.20m et l'immeuble A1 de 0.5m et d'abaisser l'immeuble A2 de 0.2 ou 0.3m,
- ce bâtiment est celui implanté le plus près des maisons de l'avenue Guillaume Hérinckx. En conséquence, la demande a un impact en intérieur d'îlot non négligeable ;
- l'immeuble C serait implanté 1.20 plus haut que l'immeuble B, cela entraîne le placement d'un mur de soutènement dans l'aménagement paysager entre ces deux immeubles (entre les niveaux 13.8 et 15.05m) ;
- les niveaux des abords (16.5, 17.0) de cet immeuble sont plus haut que les terrasses qui sont implantées au niveau 15.15m ;
- ces modifications entraînent l'augmentation du nombre de logements ;

Que dès lors les arguments de la demande sont peu convainquant ;

Que le nombre de logements autorisé est déjà important ;

Que la rehausse de l'immeuble C, le plus proche des habitations de l'avenue Guillaume Hérinckx n'est pas envisageable sans aggraver l'impact du projet ;

Considérant que les groupes de ventilation en toiture sont inclus dans un local fermé ;

Considérant que l'aspect esthétique de ce local n'est pas précisé ;

Considérant que la liaison piéton – cycliste vers le haut de la rue du Wagon doit être mentionné sur le plan d'implantation ;

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 :

- renoncer à la rehausse altimétrique de l'immeuble C,
- adapter le nombre de logement en conséquence,
- préciser l'esthétique des locaux techniques,
- compléter le plan d'implantation avec un chemin piéton – cycliste reliant le haut de la rue du Wagon, en dolomie stabilisée ;
- notifier à l'IBGE la modification des installations classées ;

Que ces modifications :

- ne sont pas accessoires mais visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles ne modifient pas des données essentielles du permis délivré,

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.

Avis favorable aux conditions émises ci-avant

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme