

## Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

### Commission de Concertation

séance du 24 juin 2009

objet n°11

**Dossier MIXTE PU n°16-38.803-08 et PE n°8.552 - Enquête n° 3704/09**

**Demandeur : Immo Stockel sa c/o Mr Christian DEPAUW**

**Situation : Rue Joseph Bens, 023**

**(objet : la démolition d'un hangar de stockage en intérieur d'îlot et la reconversion du site en logements (22))**

### AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique et les nombreuses observations et réclamations introduites, qui portent essentiellement sur :

- La circulation déjà intensive, trop rapide et dangereuse rue Joseph Bens, qui sera encore aggravée par le projet, et qui empêcherait toute accès des urgences (SIAMU) ;
- La densité prévue et la perte d'intimité des propriétés voisines, d'autant que d'autres projets sont prévus dans la rue ( la carrosserie qui deviendrait 12 logements), ce qui va engendrer la modification des caractéristiques du quartier ;
- La circulation générale du quartier et le manque existant d'emplacement de parkings, qui sont déjà source de conflit de voisinage dans le quartier ;
- Le fait que l'on ait imposé 1,25 emplacements de parking pour l'immeuble existant, que c'est déjà insuffisant et qu'il faudrait 30 emplacements pour ce projet, sans compter les visiteurs ;
- Les bouchons que vont engendrer le projet, notamment chaussée d'Alseberg où passe déjà difficilement le tram, ainsi que la pollution engendrée ;
- Les inconvénients du chantier et de ses véhicules dans les rue Bens et Asselberg ;
- Le stockage des poubelles entre 11 et 14 mètres de la rue et non près de l'entrée ainsi que le problème des égouts ;
- Le non respect des hauteurs déjà trop importantes lors du dossier de CU ;
- Le refus de diminuer la hauteur des murs mitoyens, qui nécessitent par ailleurs l'accord des deux parties, et l'opportunité au contraire d'en faire des « murs végétaux », écran phoniques et esthétiques, assurant l'intimité des parties ;
- Le respect de l'accès du chantier par le Nord, tel que précisé lors du CU ;
- Le fait de créer des bâtiments s'inscrivant dans les objectifs du développement durables ;
- L'état de la rue qui ne peut permettre un tel charroi de chantier sur ses fondements régulièrement abîmés ;
- Le gabarit qui devrait se limiter à R+1, de sorte à respecter l'intimité des logements existants et environnants ;
- Le fait que le site doit être dépollué avant toute construction et que la terre soit enrichie afin de recevoir un couvert végétal de qualité ;
- Le fait que le projet ne prévoit pas les rideaux d'arbres et écran d'une profondeur minimum de 4 mètres, demandés lors de l'analyse du CU n°605 ;

- Le fait que l'accès chantier se ferait via la rue Joseph Bens, en contradiction avec la demande suite au CU et qu'aucune installation de chantier ne soit installée à proximité des logements voisins, vu l'ampleur et la durée de celui-ci ;

Vu le rapport d'incidences ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande porte sur la démolition d'un hangar de stockage en intérieur d'îlot et la construction de 22 logements ;

Considérant que la demande fait suite au CU605 délivré le 24/04/07 et y déroge en terme programme, de saillies, hauteur de façade, hauteur et forme de toiture, largeur des lucarnes implantées sans recul par rapport au nu des façades ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme de :

RRU : hauteur de bâtisse (titre II art.6) et incorporation des éléments techniques à la toiture ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de ces dérogations ainsi qu'en raison du PRAS: caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation (prescription 2.5.2) ;

Considérant que les particularités des lieux font apparaître que :

- La parcelle se présente sous forme d'un vaste quadrilatère qui présente une bande de terrain constituant l'accès vers la rue J. Bens et une autre vers le Carré Tillens ;
- La limite communale longe le fond de la parcelle ;
- La parcelle est intégralement bâtie d'un entrepôt d'une hauteur libre de l'ordre de 6mètres ;
- Le terrain présente un relief ascendant d'Est en Ouest ;
- La dalle de sol du bâtiment est établie au niveau de la rue J. Bens, de sorte qu'à l'Ouest, le bâtiment n'émerge du sol que de l'ordre de 3 mètres ;
- Le bâti le plus proche est constitué d'une part de fronts de bâtisses sur parcellaire traditionnel (rue J. Bens et chaussée d'Alseberg) et d'implantations en ordre ouvert en intérieur d'îlot (immeubles de 6 niveaux sis rue J. Bens, n°43 à 51, une église et le « Val des Roses » (CPAS de Forest)) ;

Considérant que le projet :

- Propose la démolition de l'entrepôt et une diminution sensible de la hauteur des murs mitoyens ;
- Propose la démolition de la dalle de sol, en asphalte, et une substantielle diminution du taux de minéralisation du terrain, qui passe de 100% à moins de 30% ;
- Affecte le solde du terrain, après démolition, à un espace vert planté ;
- Propose la construction de 22 logements répartis comme suit :
  - Une maison R+2+TV, affectée en deux logement et comportant le passage cocher donnant accès au garage en sous-sol ;
  - Une maison R+1+T en mitoyenneté, à bâtir contre la dernière maison du carré Tillens ;
  - 2 immeubles sur plan carré pour un total de 19 logements (volumes fermés de 18 mètres de côté et de 22 mètres en incluant les saillies et terrasses), sur un sous-sol commun qui accueille 28 emplacements de parking ou garage ;
  - Un accès à la voirie par la partie de la parcelle à front de la rue Joseph Bens, où est proposé un passage cocher qui donne accès directement à un tunnel desservant le parking souterrain ;
- Propose des modifications de volume et d'esthétique par rapport au CU obtenu en ce qui concerne les immeubles A et B :
  - o La création de saillies en façade latérale dès le rez côté nord, mais sous le niveau supérieur des murs mitoyens ;

- o La création de toiture à versants inclinés à 45° au lieu de toiture plate ;
- o La création de lucarnes de plus de plus de 10mètres de large ;
- o La création d'étage technique importants au dessus de l'étage en toiture ;
- o La création de garde-corps pleins au lieu de ferronnerie pour certaines terrasses en toitures ;

concerne les bâtiments A et B :

- Les pente de toiture La typologie proposée conserve un aspect très massif, notamment avec ses lucarnes trop importantes en toiture et invasif en intérieur d'îlot ;
- Les reculs inexistant de l'étage en toiture ainsi que ses lucarnes excessives crée un gabarit d'apparence de R+3+ étage technique en recul et R+2 + étage technique en recul pour les bâtiments A et B, ce qui ne peut s'envisager dans cet intérieur d'îlot et au vu des particularités des lieux ;
- La toiture du projet tel que présenté participent à une augmentation de l'impact du volume bâti sur son environnement, ce qui contraire aux objectifs du CU n°605 octroyé et au bon aménagement des lieux ;
- Les garde-corps en maçonnerie participent également à l'augmentation du de l'impact du volume bâti ;

Considérant que le CU stipulait déjà la nécessité de limiter le gabarit de l'immeuble : La hauteur des 4 niveaux sous corniche du CU était de 11, 52, soit pour un niveau de moins 8,64mètres sous corniche, ce qui porte la hauteur prescrite par le CU n°605 octroyée à une hauteur de 3 niveaux avec garde-corps à maximum 9,50mètres, avec un recul à 45° pour toute construction en toiture, à partir du nu de façade ;

Considérant que l'étage technique au-dessus de la toiture des deux bâtiments à appartements, objet de dérogation au RRU, est beaucoup trop important dans le paysage de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que ces espaces de toiture doivent intégrer la totalité des locaux techniques et d'entretien et qu'il s'indique d'y limiter le programme à un seul logement par bâtiment avec de larges reculs par rapport aux façades (minimum 2 mètres) ;

Considérant que les appartements du rez-de-chaussée qui sont seuls à profiter des espaces extérieurs privés, doivent privilégier les appartements 3 chambres pour des familles plus nombreuses ;

Considérant que les saillies proposées côté Nord et sous le niveau des murs mitoyens ne portent pas préjudice de l'impact volumétrique pour les riverains ;

Considérant que l'accès à la parcelle et au parking souterrain sera créer dès le gros œuvre du chantier et doit être réservé aux habitants ;

Considérant que l'emplacement des poubelles est insuffisant au regard du programme et qu'il est impératif qu'ils soient en relation direct avec la voirie, de sorte à assurer le passage libre sur le trottoir et ne pas nécessiter de manœuvre pour le camion lors du ramassage ;

Considérant que tout projet de modification de la hauteur des murs mitoyens nécessitent l'accord des deux parties, à joindre au dossier et que ceux-ci doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de créer un écran absorbant phoniquement au profit de l'intimité entre voisins ;

Considérant qu'en ce qui concerne la maison bi-familiale n°23 rue Joseph Bens :

- Les gabarits projetés conservent les caractéristiques du quartier et s'inscrivent dans le bâti existant ;

Considérant cependant que les terrasses aux étages ne peuvent nécessiter de rehausse de murs mitoyens pour répondre au code civil et qu'il s'indique d'en limiter l'accès par des reculs plantés de minimum 1,90 mètres de profondeur ou obtenir l'accord des voisins ;

Considérant que la maison uni-familiale implantée dans le Carré Tillens s'inscrit dans le gabarit de la maison voisine de gauche et n'hypothèque pas la possibilité de construire sur la parcelle de droite ;

Considérant que, vu la pression du parking dans le quartier, ces trois derniers logements doivent disposer d'emplacements de parking dans la copropriété et qu'il s'indique d'en favoriser l'accès notamment via les jardins ;

Considérant que tout parcage en intérieur d'îlot ne peut s'envisager, et qu'il y a lieu de d'envisager des emplacements supplémentaires pour visiteurs, vu l'importance du projet ;  
Considérant que le plan paysager ne mentionne pas les essences des arbres, arbustes et plantations ;

Considérant que les dérogations au RRU et au CU n°605 portent sur :

- La hauteur de bâtisse et l'esthétique des toitures des bâtiments A et B (titre II art.4 et 6) et qu'elle ne peut s'envisager, tant pour l'incorporation des locaux techniques à la toiture, la hauteur de la corniche ou les reculs du derniers niveaux, qu'à la largeur des lucarnes telles que présentées ;
- La profondeur de bâtisse et à la hauteur de toiture du bâtiment n°23 rue Joseph Bens (titre I - chapitre II article 4 et 6), qui peuvent seules s'envisager, au vu des particularités des lieux et moyennant la suppression des murs oeillères ;
- Les saillies par rapport au CU605, qui ne peuvent s'envisager que partiellement et qu'au-dessous du couvre-mur des murs mitoyens, afin de limiter l'impact du volume bâtis pour les logements voisins et conserver les espaces de jardin ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur les dérogations énoncées ci-avant, ainsi qu'en raison du :

- PRAS : caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation 2.5.2 et que le projet doit être adapté tant en nombre de logements qu'en volumétrie par ses saillies et ses reculs et pente de toiture afin de mieux s'intégrer à celles-ci et répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que lors de chaque demande introduite précédemment sur le site, tant le volume projeté que le nombre de logements et parkings (y compris ceux des visiteurs) ont fait l'objet de nombreuses remarques auxquelles ne répond pas la présente demande ;

Considérant que la ventilation des parkings ne peut se faire dans les espaces de jardins et qu'il s'indique qu'elle soit reportée en toiture ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :

En ce qui concerne les bâtiments A et B :

- Conserver la hauteur maximum du CU pour l'ensemble du projet et intégrer les installations techniques à la toiture, de sorte à ne pas augmenter l'impact volumétrique du projet, conformément au RRU ;
- Créer des retraits nettement plus importants pour l'étage en recul de minimum 2mètres à traiter en terrasse et supprimer les toitures ;
- Réduire le nombre d'appartements dans l'étage en toiture à 1 maximum par bâtiment (A et B) et retravailler les aménagements en conséquence ;
- Créer des appartements de minimum 2 chambres et 3 chambres au rez-de-chaussée de chaque immeuble, de sorte à faire profiter à des familles avec enfants des jardins privatifs et retravailler les aménagements en conséquence, quitte à supprimer un des logements ;
- Supprimer la rehausse des murs mitoyens des terrasses du bâtiment n°23 rue Joseph Bens, et respecter le code civil par des reculs plantés de minimum 1,90 mètres de profondeur par rapport au limites parcellaires ;

- Attacher au minimum 3 emplacements de parking dans les sous-sol de la copropriété pour les bâtiments implantés 23 rue Bens et dans le carré Tillens, et faciliter leurs accès via les jardins ;
- Assurer la ventilation des parkings en toiture ;
- Modifier les formulaires en conséquence (volume construit) ;
- Créer l'accès souterrain au site dès la fin du gros œuvre du bâtiment en intérieur d'îlot ;

Considérant que vu l'importance des modifications à apporter au projet, il s'indique de représenter les plans modifiés en commission de concertation.

**AVIS FAVORABLE à condition :**

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus ;
2. de représenter les plans modifiés en commission de concertation.