

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 24 juin 2009 objet n°02

Dossier 16-38.972-09 - Enquête n° 3704/09

Demandeur : S.A. SFAR-POLDERS - c/o Mr. Serge VILAIN

Situation : Rue des Polders, 01 à 36

**Objet : la construction d'un immeuble de 40 appartements moyens
(art. 175 CoBAT)**

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations estiment que le projet présente une densité trop élevée pour ce que permet le site (P/S 2,5) ;

Considérant que 31 parkings pour 40 logements est insuffisant ;

Considérant que l'intérieur d'îlot est peu verdurisé ;

Considérant que les matériaux proposés, et plus particulièrement ceux pour les balcons, ne sont pas en adéquation par rapport à l'esthétique générale du quartier ;

Considérant qu'elles s'interrogent sur la qualité des matériaux proposés, vu le passage fréquent des trams (stabilité, isolation acoustique, ...) ;

Considérant que le projet ne démontre pas d'étude de stabilité, ni d'évaluation de l'humidité du sol ;

Considérant que le terme « bâtiment moyen » n'est pas approprié pour le projet, vu l'inexistence d'ascenseurs ;

Considérant que l'on se dirige plutôt vers du logement social ;

Considérant qu'en conséquence, les antennes paraboliques en toitures devront être interdites ;

Considérant qu'elles estiment qu'il est à regretter la refonte totale du parterre en début de rue et la perte de la friterie, commerce fort utile au quartier ;

Considérant qu'il serait intéressant d'étudier la réimplantation de la friterie au sein du projet ;

Considérant que l'abattage d'arbres à l'angle des 2 voiries est regrettable, même si une nouvelle implantation est prévue ;

Considérant qu'il faudrait veiller, de par le projet, à améliorer la sécurisation de l'espace vert faisant face au projet (grille fixe, ...) ;

Considérant qu'elles s'interrogent sur le fait qu'il faille ou non un permis de lotir, vu l'affectation d'une zone pour sous-station STIB et pour la friterie ;

Vu le rapport d'incidences ;

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie du 20.05.2009 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation (et le long d'un espace structurant côté rue de Stalle) ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de 40 appartements moyens (art. 175 CoBAT) ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme de :

- Implantation :

- Titre I, art. 3 (implantation de la construction – façade avant -) ;

- Titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- Volume :
 - Titre I, art. 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) ;
 - Titre I, art. 6 (toiture - hauteur) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison :

- Des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme évoquées ci-dessus ;
- Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 - art. 0.6 - actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 - art. 2.5.2 - Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitat ;
- CoBAT - art. 142 - Projet soumis à rapport d'incidences ;
- CoBAT - art. 124 - Permis mixte (classe IB) ;

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

- Le site, anciennement bâti, est compris entre la rue de Stalle au Sud, la Chaussée de Neerstalle à l'Est, et la rue des Polders au Nord. La rue des Polders est une petite voirie sans issue, et bordée de constructions implantées en ordre fermé et de gabarits variant de rez à R+2+Toiture à versants ;
- A l'endroit du carrefour, se situent une sous-station pour la STIB et une friterie ;
- Actuellement, les maisons d'habitations sur le terrain ont été démolies pour faire place à un espace vert provisoire (PU 38.451) ;

Considérant que le projet :

- Prévoit la construction d'un immeuble de 40 logements moyens, répartis en 6 modules distincts ;
- Propose des gabarits de type R+4+toitures plates (modules 1 à 5), et un volume de gabarit R+2+Toiture à versants pour l'immeuble faisant la transition entre le projet et les constructions existantes de la rue des Polders ;
- Implante les immeubles sur un sous sol général, où sont aménagés 31 emplacements de parking (accès par la rue des Polders), les locaux poubelles, les locaux « régies », ainsi que les locaux techniques (chaufferie, groupes de ventilation) ;
- Propose d'implante la majeure partie des immeubles à l'alignement de la rue de Stalle, et un dernier module de logements en mitoyenneté avec le n°38 de la rue des Polders ;
- Aménage des espaces ouverts du côté de la rue des Polders ;
- Supprime la friterie à l'angle des voiries ;
- Déplace la sous-station de la STIB en sous-sol avec accès via l'immeuble d'angle ;
- Aménage une placette arborée à l'angle des voiries ;

Considérant que les dérogations portent sur le Règlement Régional d'Urbanisme :

- Implantation :
 - Titre I, art. 3 (implantation de la construction - façade avant -) ;
 - Titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- Volume :
 - Titre I, art. 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) ;
 - Titre I, art. 6 (toiture - hauteur) ;

Considérant qu'en matière d'environnement :

Considérant, qu'en ce qui concerne les chaudières, le projet fait état de 160 kw (5 chaudières) et, ensuite 1 ou 2 chaudières et 280 kw ;

Considérant qu'il s'indique de donner des précisions à ce sujet ;

Considérant qu'il s'indique de traiter le solde des toitures plates non consacrées aux panneaux solaires, en toitures vertes, pour autant qu'il ne soit pas prévu de récupération des eaux de pluie pour le réseau interne ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme évoquées ci-dessus ;
- Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 - art. 0.6 - actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 - art. 2.5.2 - Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitat ;
- CoBAT - art. 142 - Projet soumis à rapport d'incidences ;
- CoBAT - art. 124 - Permis mixte (classe IB) ;

Considérant le programme de la demande ;

Considérant qu'il s'inscrit dans le cadre du « plan logements » de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le terrain est situé en bordure de la rue de Stalle et de la rue des Polders, à proximité de la Chaussée de Neerstalle et d'un zoning commercial, dans une zone à forte densité de circulation automobile ;

Considérant que ce terrain comportait 12 maisons unifamiliales, qui ont été abattues pour faire place à un espace vert temporaire ;

Considérant que le site présente un mitoyen en attente (n°38 rue des Polders) de gabarit R+1+Toiture à versants ;

Considérant que les immeubles d'angle du carrefour présentent des gabarits variant de R+3 à R+4 (toitures plates) ;

Considérant que l'implantation proposée permet de dégager des espaces libres du côté de la rue des Polders, où se situent des constructions de petit gabarit et implantées au Nord du projet ;

Considérant que ces espaces libres constitueront une zone d'accueil et de rencontre à l'usage des habitants de l'immeuble ;

Considérant que la dérogation à l'implantation des façades peut se concevoir ;

Considérant que cette implantation permet d'affirmer l'angle du carrefour et de maintenir l'alignement du front bâti général ;

Considérant que cette affirmation est accentuée par le traitement architectural particulier du module d'angle de l'immeuble d'angle ;

Considérant que, néanmoins, ce module participe à l'animation du carrefour et à la placette nouvellement constituée ;

Considérant que son traitement présente une certaine austérité ;

Considérant qu'il s'indique de Revoir le traitement (ouvertures, matériaux, ...) de la façade (côté placette) du module 1, afin de garantir une meilleure animation de cette placette ;

Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit proposé comme articulation avec l'immeuble sis au n°38 de la rue des Polders, celui - ci ne présente pas un gabarit excessif pour la rue ;

Considérant que la dérogation au gabarit et à l'implantation peut se concevoir ;

Considérant que la densité du projet n'est pas excessive, compte tenu de l'implantation particulière du site, notamment en bordure d'une voirie très fréquentée, et participant à l'animation d'un carrefour significatif d'une entrée de Bruxelles ;

Considérant les zones de recul résiduelles, et plus particulièrement du côté de la rue des Polders ;

Considérant que la superficie imperméable avoisine les 100% (97,2%) ;

Considérant qu'il s'indique, en conséquence d'augmenter les zones perméables de cet îlot et améliorer l'esthétique des zones de recul résiduelles (terre arable sur toitures des sous-sol, ...) ;

Considérant les matériaux envisagés ;

Considérant que ceux-ci présentent les caractéristiques esthétiques et architecturales intéressantes ;

Considérant qu'ils sont durables et nécessitent peu d'entretien ;

Considérant qu'ils participent à la volonté du projet de s'affirmer, vu sa position géographique ;

Considérant qu'ils sont adaptés au programme de la demande ;

Considérant qu'en ce qui concerne la stabilité et les problèmes d'acoustique liés au passage fréquent des trams, ceci a été évoqué dans le projet de la STIB dans le cadre de l'aménagement du terminus Stalle (traitement au niveau des rails) ;

Considérant que, dès lors, les matériaux de construction peuvent s'envisager indépendamment du passage des trams ;

Considérant que le projet présente une bonne diversité d'offre de logements, dont de nombreux appartements de 4 chambres ;

Considérant que le projet prévoit 31 emplacements de stationnement en parking souterrain pour les logements, ce qui équivaut à un ration de 0.78 emplacement par logement ;

Considérant que le quartier est bien desservi en transports en commun et présente des zones de parking en voirie en suffisance ;

Considérant qu'il s'indique de faciliter les accès aux locaux vélos / poussette, situés au rez-de-chaussée, et en rajouter un au sous-sol ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'ascenseurs ;

Considérant que les derniers niveaux de l'immeuble (3^{ème} et 4^{ème}) sont en duplex ;

Considérant que le Règlement Régional d'Urbanisme n'impose des ascenseurs qu'à partir de 4 étages non joints ;

Considérant que le programme présenté est bien de construire 40 logements moyens ;

Considérant que la réglementation concernant l'implantation des antennes paraboliques est gérée par l'ARGBC du 13.11.2008 relatif aux actes et travaux de minime importance, article 21, 5° ou 22, 4° ;

Considérant que la pose de ces dispositifs devra se conformer à cette réglementation ;

Considérant que les toitures plates seront occupées, pour partie, à l'implantation de panneaux solaires photovoltaïques ;

Considérant qu'une partie du sous-sol sera affecté au déplacement de la sous-cabine de la STIB ;

Considérant que ce sous-sol sera recouvert par une placette réaménagée ;

Considérant que la friterie est amenée à disparaître et n'est pas reprise dans le nouveau projet ;

Considérant qu'il est prévu de la déplacer vers le parking de Stalle (voir projet de la STIB en ce sens) ;

Considérant l'avis du Service Technique de la Voirie ;

Considérant que la nature des matériaux prévus pour les aménagements doivent être précisés ;

Considérant que les aménagements divers resteront sur la partie privée et ne dépasseront pas l'alignement ;

Considérant qu'il s'indique de concevoir un bassin d'orage d'une capacité de 50 litres par m² de toiture en projection horizontale ;

Considérant que l'espace vert faisant face au projet ne fait pas partie de la demande ;
Considérant que le CoBAT ne prévoit pas de demande de permis de lotir pour l'aménagement de la sous-station au sein du projet ;

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 :

- Revoir le traitement (ouvertures, matériaux, ...) de la façade (côté placette) du module 1, afin de garantir une meilleure animation de cette façade ;
- Augmenter les zones perméables de cet îlot et améliorer l'esthétique des zones de recul résiduelles (terre arable sur toitures des sous-sol, ...) ;
- Préciser la nature des matériaux prévus pour les aménagements ;
- Donner des précisions en ce qui concerne le nombre et la puissance des chaudières ;
- Traiter le solde des toitures plates non consacrées aux panneaux solaires, en toitures vertes, pour autant qu'il ne soit pas prévu de récupération des eaux de pluie pour le réseau interne ;
- Concevoir un bassin d'orage d'une capacité de 50 litres par m² de toiture en projection horizontale ;
- Faciliter les accès aux locaux vélos / poussette, situés au rez-de-chaussée, et en rajouter un au sous-sol ;
- Modifier les formulaires en conséquences.

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus.