

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 4 mars 2009 objet n°15

Dossier 16-38.536-08 - Enquête n°3580/09

Demandeur : STUDIO 58 sa c/o Mr. Jean-Louis FAULX

Situation : Rue de Verrewinkel, 095-97

(objet : démolir/reconstruire un immeuble de bureaux et de logements)

(2^{ème} inscription - voir PV de la séance du 04/02/2009)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent sur l'absence de rapport d'incidences dans le dossier mis à l'enquête publique ;

Vu le rapport d'incidences ;

Vu l'avis du service technique de la voirie ;

Vu l'avis du SIAMU (rapport du 29.05.2008 et du 22.10.2008 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte ;

Considérant que les prescriptions du permis de lotir excluent le lot 1, objet de la demande du permis ;

Considérant que la demande porte sur la démolition/reconstruction d'un immeuble de bureaux et activités productives et de 15 logements avec 33 emplacements de parking et d'une piscine et réaménager 10 emplacements extérieurs destinés au centre de Fitness ;

Considérant que la demande déroge au Règlement régional d'urbanisme en terme d'implantation et de volume ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la prescription du PRAS 3.2. (bureaux > 500m² et activité productive > 500 m²) et PRAS 3.5. modification des caractéristiques urbanistiques et de la présence de pavillons de l'expo 58 présentant un intérêt patrimonial ;

Considérant que le permis d'urbanisme 37570 a été refusé ;

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

- Le terrain inscrit dans le permis de lotir n°484 b is, il a été divisé en deux lots :
 - Le premier (objet du lotissement) porte sur la partie arrière du terrain, à desservir par une nouvelle voirie privée, et est destiné à la construction de logement pour une densité d'indice P/S de 0.65 et ne fait pas partie de la demande ;
 - Le second, hors lotissement et à front de voirie, comporte 3 immeubles d'activité économique existants précités, dont 2 (n°97 et n°95) et font l'objet de la demande ;
- La parcelle comprend à l'avant 3 immeubles provenant de l'Expo 58, où ils étaient dédiés au textile, à l'horticulture et au tabac. Ils ont été implantés sur l'avant du terrain, en présentant une très grande emprise du sol (bâtiments, voiries, parkings). Les immeubles sont assez proches les uns des autres et l'aménagement des abords permet quelques emplacements, notamment le long de l'immeuble 93 ;

- Le 1^{er} est affecté en espace de Fitness (n°97), le 2^{ème} en studio d'enregistrement (n°95), le 3^{ème} en bureau (1545m² n°93) ;
- Le 2^{ème} bâtiment (n°95) a subi des transformations lors de sa reconstruction en 1960 et a été occupé par un atelier de construction métallique puis, par un studio de cinéma ;
- Cet accès fait l'objet d'une servitude de passage vers le terrain de fond, qui ne permet pas l'aménagement de parking ;
- Le site longe une voie de chemin de fer fort fréquentée qui justifie pour tout projet d'urbanisation le recours à des mesures de protection acoustiques et vibratoires ;
- La demande de division entre les n°95 et 93 explicite qu'elle ne peut s'envisager que si les bâtiments conservent la même affectation, ce qui n'est pas le cas ;
- l'arrière du site a fait l'objet d'un permis de lotir ;
- les deux immeubles 97 et 93 à l'avant (city film et fitness) sont maintenus ;

Considérant qu'en ce qui concerne le rapport d'incidences :

- Considérant que le calcul du nombre d'emplacements pour les bureaux et les activités productives est erroné, 10 emplacements répondent à un quota de 1 emplacement/138m² au lieu de 60m² comme le prescrit le Règlement régional d'urbanisme en zone C ;
- Considérant dès lors, que contrairement à ce que le rapport d'incidences annonce, la pression sur le stationnement en voirie sera importante ;
- Considérant que le rapport d'incidences a bien été mis à l'enquête publique ;

Considérant que le projet vise la démolition :

- du bâtiment n°95, ancien studio d'enregistrement ;
- d'une extension latérale du côté droit du pavillon n°97, qui abrite le commerce de fitness ;
- d'annexes vétustes ;

Considérant que le projet propose, plus particulièrement pour le n°97 :

- la rénovation et l'extension du commerce de Fitness (n°97) avec légère augmentation de la superficie par la construction d'une piscine à l'arrière de ce bâtiment sous la terrasse existante et d'une extension latérale comprenant des locaux techniques au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- l'aménagement d'un parking extérieur de 10 emplacements à l'arrière du pavillon, dont 6 emplacements sont situés sur le terrain arrière ;

Considérant que le projet propose, plus particulièrement pour le n°95 :

- la construction d'un immeuble mixte sur l'emprise de l'ancien bâtiment en deux volumes comportant d'une part 854m² de bureau et 526m² de production de biens immatériels (R+3) à front de rue et d'autre part 15 logements (R+2+étage en recul) à l'arrière ;
- les 15 appartements se répartissent en 1 studio, 3 appartements 1 chambre, 5 appartements 2 chambres, 6 appartements 3 chambres ;
- un parking de 33 places en 1 niveau de sous-sol dont l'emprise empiète sous le passage latéral côté 97 et la zone de jardin en façade Est, sans précision de la répartition logements/activités ;
- une séparation des deux volumes par un patio sur dalle dont l'espace de +/- 10 mètres de profondeur est réduit par la présence de terrasses profondes sur 2 niveaux (façade Nord) et le dépassant de la toiture, ce qui limite fortement l'éclairage naturel des espaces de logements ;

- un aménagement de ce patio à l'usage de terrasses pour les logements au niveau du 1^{er} étage ;
- une façade arrière des bureaux, aveugle, verdurisée pour sur 3 niveaux face à l'immeuble de logements ;
- augmente fortement la densité du bâti (P/S qui passe de la valeur de 0,75 à 2.01) ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'affectation :

- Le projet présente une offre variée de logements ;
- Le projet conserve des activités économiques dans la partie avant ;

Considérant qu'en ce qui concerne la densité, l'implantation et le gabarit proposés pour la parcelle correspondant au n°95 (qui comporte la totalité du programme de logement de la demande) engendrent une densité très importante proche de 2, ce qui ne correspond pas du tout aux caractéristiques urbanistiques du quartier résidentiel, même en zone mixte ;
 Considérant que les chiffres mentionnés dans la demande cumulent les densités des deux parcelles, et qu'ils sont dès lors relatifs et ne reflètent pas la situation parcelle par parcelle ;

Vu la densité de logements de 84 L/Ha sur la parcelle considérée ;

Considérant qu'en ce qui concerne le stationnement :

Considérant que le Règlement régional d'urbanisme situe le bien en zone C et que pour les activités productives et les bureaux admet 1 emplacement pour 60m² ;

Considérant que le projet prévoit 10 emplacements pour 1380m² ;

Vu la localisation du site et le peu de transports en commun qui le dessert ;

Considérant qu'il y a dès lors une carence de 13 emplacements pour le projet ;

Considérant que les emplacements du Fitness sont implantés à l'arrière de l'immeuble n°97, ce qui ne constitue pas une amélioration du site ;

Considérant que selon le plan d'implantation, 6 emplacements sont implantés en dehors de la limite du terrain, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant que le bâtiment n°93 bénéficie en situation existante de quelques emplacements pour 1545m² de bureau, alors qu'il en faudrait 26 selon la norme du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la servitude de passage vers le terrain arrière ne permet pas d'aménager des emplacements dans cette zone d'accès et que dès lors la situation existante ne peut être maintenue ;

Considérant que dès lors l'ensemble des 3 immeubles présente une carence de 45 emplacements (6+13+26) ;

Considérant que dès lors, il y a lieu de proposer une alternance d'occupation entre les logements et les activités économiques ;

Considérant qu'en ce qui concerne la mobilité, l'accroissement de 33 voitures est sous estimé ;

Considérant que les dérogations portent sur le RRU en matière d'implantation et de volume ;

Qu'en implantation :

- Le projet conserve les particularités d'implantation du bâti existant, en augmentant l'emprise au sol, en réduisant la zone de recul existante en alignant la façade avant du nouveau bâtiment à celle du Fitness ;
- Le rez du bâtiment avant est éclairé en partie par l'aménagement de la zone de recul en cour anglaise ;

- Le projet ne réserve aucune zone pleine terre, les parties de terrain non bâties ne concernent que des zones qui couvrent la dalle du sous-sol ;
- Il implante l'immeuble à la limite de propriété tant en fond de parcelle que du côté du n°97, ce qui a pour conséquence que :
 - o toutes les baies en façade latérale gauche constituent des servitudes de vue vers le n°97 ;
 - o les terrasses à l'arrière constituent également des servitudes de vue vers le lot du PL 484 ;
 - o le sous-sol empiète sous l'accès au parking extérieur du bâtiment n°97 ;
 - o 6 emplacements de la zone de parking du n°97 sont implantés en dehors du terrain ;

Que cette implantation :

- situe le volume de l'immeuble projeté de 15 logements avec peu de dégagement vis-à-vis des constructions les plus proches (immeuble de bureau projeté, immeuble Fitness (n°97), immeuble de bureau de City film (n° 93) ;
- l'entoure de voiries carrossables donnant accès à ces différents bâtiments et au terrain de fond affecté à une maison de repos ou au logement (Permis de Lotir) ;
- Les logements projetés ne disposent donc pas d'espace de jardin de pleine terre privatif en périphérie et soit font face à un mur aveugle (verduré) de 3 niveaux, soit jouxtent directement des voiries ou des parkings ou ont des terrasses qui se situent jusqu'à la limite de propriété du lot du PL 484bis ;
- Les vues vers l'extérieures sont encore limitées par les murs œillères des terrasses ;

Considérant que cette construction isolée au sens du Règlement régional d'urbanisme n'est pas implantée à distance appropriée des limites du terrain (article 7, titre I) ;

Considérant que le projet doit être accompagné d'une amélioration de la situation existante ;

Considérant que les 3 immeubles présentent une très grande emprise au sol (bâtiments, voiries, parkings) ;

Considérant que sa densité est par contre bien supérieure (P/S 2 pour le bâtiment 95) ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 15 appartements dont 4 ont les séjours ayant vue sur un mur aveugle fort proche, situation accentuée par les murs œillères des terrasses ;

Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit :

- le projet propose un gabarit R+3 pour l'immeuble de bureau implanté à front de rue ;
- cet immeuble est légèrement plus haut que le bâtiment existant à démolir ;
- le rez-de-chaussée est en partie éclairé par une cour anglaise s'approfondissant vers le Fitness, au vu de la pente de la voirie ;
- l'immeuble de logement a 3 niveaux au-dessus du socle du rez-de-chaussée ;
- seuls les bâtiments du Lycée français, situés en face du projet, sont plus imposants (R+3), ce qui résulte d'une situation particulière notamment due à l'affectation d'un site scolaire et au besoin d'espaces extérieurs liés à la fonction ;
- Ils bénéficient de plus d'un recul plus important par rapport à la voirie et aux constructions existantes ;
- le bâtiment avant offre deux pignons aveugles ;

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

- Rapport d'incidences,
- PRAS 3.5. caractéristiques urbanistiques,
- PRAS 3.2. (bureaux > 500m² et activité productive > 500 m²),

Considérant que le pavillon de l'Expo 58 (n°95) dont la démolition est projetée a été transformé depuis l'exposition et que ses qualités en ont été réduites ;

Considérant que la demande telle que présentée nécessite une intégration plus harmonieuse dans le site vis à vis des deux pavillons dont le maintien est proposé ;

Considérant que le projet par rapport à la demande de PU 37570 apporte les modifications suivantes :

- Supprime un étage entier du volume de logements ;
- Supprime un niveau de sous-sol, ce qui réduit le nombre d'emplacements de 56 à 33 ;
- Supprime, côté bâtiment de bureaux, le logement du milieu et en affecte les espaces aux logements des angles ;
- Réduire, au total de ces conditions, le nombre de logements de 25 à 16 ;
- Réduire la largeur de l'accès au parking Fitness et réaliser une zone de jardin sur dalle contre les logements (prof. Minimum 5 mètres) ;

Considérant que le projet, essentiellement sur la parcelle du n°95 a une emprise au sol trop importante et crée de nombreuses servitudes vers les biens voisins ;

Considérant que l'implantation doit mieux s'adapter aux particularités de la parcelle et réserver un recul latéral du côté gauche et un recul arrière d'au moins 4m ;

Considérant que la qualité des vues des logements doit être améliorée en supprimant les murs œillères et en inclinant le mur pignon de l'immeuble avant (pour rattraper la différence des 4m, à l'instar du mur latéral de droite) ;

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 :

- Prévoir un recul des façades arrière et latérale de gauche d'au moins 4m, et l'étage en recul en conséquence, pour l'immeuble de logement et aménager les dépassements du parking avec 60cm de terre ;
- Revoir l'aménagement et le nombre des appartements en conséquence ;
- Supprimer les murs œillères des terrasses et proposer une autre typologie pour les terrasses ;
- Supprimer ou limiter le dépassement de la toiture du dernier étage à 1m,
- Déplacer la façade latérale de l'immeuble de bureau au minimum en oblique pour rattraper la différence de 4m (à l'instar de la façade latérale de droite) et réétudier les raccords entre les deux bâtiments en conséquence ;
- Conserver le sous-sol avec 33 emplacements et proposer une alternance d'occupation logement/activité/commerce ;
- Communiquer à l'I.B.G.E. les conditions du partage du parking ;
- Supprimer le parking arrière du fitness et y aménager un jardin ;
- Proposer un aménagement à l'avant du Fitness pour empêcher le stationnement en zone de recul ;
- Supprimer la cour anglaise dans la zone de recul ;
- Modifier les formulaires en conséquence.

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus ;
2. d'introduire les documents modifiés en application de l'article 191 du CoBAT après réception de la lettre recommandée vous invitant à modifier les plans et l'avis du Collège et/ou du fonctionnaire délégué.