

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 30 juin 2010**  
**Objet n° 01**

**Dossier 16-38985-09 - Enquête n°3958/10**

**Demandeur : SA COLRUYT c/o M. Van Landeghem**

**Situation : Rue de Stalle, 161-165**

**Objet : la démolition et reconstruction d'une surface commerciale avec 197 emplacements de parking couvert ou non et la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de logements**

**AVIS**

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Que les réclamations et observations portent essentiellement sur :

- La bonne option du choix d'implantation,
- l'impact important du projet sur le quartier et la mobilité,
- la demande de prévoir des emplacements vélos pour les travailleurs et les habitants,
- la démolition du n°165 rue de Stalle engendre la disparition d'un atelier et de 12 box qui servent au riverains, rien n'est prévu pour les remplacer,
- des points du RI à étudier davantage comme l'incidence du trafic entrant et sortant par la rue de Stalle selon 3 alternatives d'aménagement des voies de trams, l'impact de la perte des 12 box, le maintien d'un passage traversant le site pour les piétons et les cyclistes,
- le rejet des eaux usées et des eaux de pluie. Les eaux pluviales devraient être dirigées vers le Zwartebeek,
- propose une implantation se dégageant de la mitoyenneté avec le site de la Police fédérale afin de pouvoir placer le parking pour le personnel à l'arrière du bâtiment le long du quai de déchargement,
- le risque de réverbération du bruit de la rue de Stalle en intérieur d'îlot, faut-il un écran acoustique ?
- l'abattage de 6 arbres, le manque d'espace vert dans le quartier, le souhait de voir des arbres en zone de recul,

Vu le rapport d'incidences et l'étude bruit qui le complète ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Vu l'avis de l'AED ;

Vu l'avis des services vert et voirie ;

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

Considérant que la demande porte sur la démolition et reconstruction d'une surface commerciale avec 197 emplacements de parking couvert ou non et la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 3 logements ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme d'implantation Titre I, art 3§1, art 4, 1° ;

Considérant que la demande a été également soumise aux mesures particulières de publicité en raison du rapport d'incidences et des prescriptions du plan régional d'affectation du sol 0.6, 09, 0.12 et 3.5 ;

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

- Le site est traversant entre les rues de Stalle et Baron Guillaume Van Hamme,
- Le site de la police fédérale est situé au Nord de la parcelle,
- Le bâtiment est implanté en oblique en intérieur d'îlot contre les parcelles situées à l'Ouest de l'îlot, le parking à l'air libre se développe à l'Est du terrain et est accessible par les deux rues,
- 3 maisons de l'alignement des maisons de la rue de Stalle à l'Ouest se replient vers le site,
- Le site bien desservi par les transports en commun et les voiries régionales ;

Considérant que le projet :

- propose la démolition de la première maison située en mitoyenneté avec le site, pour agrandir la parcelle,
- démolit le commerce et le reconstruit plus proche de la rue de Stalle, sur la partie Est du site, en augmentant la superficie de moins de 20%,
- prévoit un raccord bâti entre le mitoyen et le nouveau commerce sous forme de "bâtiment pont",
- construit un immeuble de 3 appartements chaussée de Neerstalle (1 de 1ch et 2 de 2ch),
- prévoit l'aménagement d'un parking extérieur de 91 places et un parking intérieur de 100 places pour le commerce et une zone de stationnement pour l'immeuble à appartements, le long de l'accès au parking côté Neerstalle,

Considérant que le projet améliore nettement l'esthétique de l'espace structurant en proposant une implantation et des façades plus urbaines ;

Que le projet ferme davantage le front bâti de la rue de Stalle et dégage des zones plantées le long des mitoyennetés ;

Que le recul par rapport à l'alignement est nécessaire à l'organisation des accès ;

Considérant que la mitoyenneté avec la Régie des bâtiments permet de libérer la zone de cours et jardin des logements voisins en y plantant des zones vertes tampons ;

Considérant que le projet augmente la superficie commerciale de +/- 400m<sup>2</sup>, ce qui augmentera la chalandise et le nombre d'emplois, ce qui est compatible avec la zone mixte du PRAS et la bonne accessibilité du site ;

Considérant que le projet propose des façades aveugles, notamment en mitoyenneté avec les maisons 165/167 de la rue de Stalle ;

Qu'il y a lieu d'améliorer la jonction du projet avec le bâti existant ;

Considérant que pour les accès et les livraisons :

- les deux accès sont maintenus (Stalle et Baron Van Hamme),
- les manœuvres des camions s'effectuent in situ, la zone de livraison est située à l'arrière du bâtiment,
- le parking couvert est situé au rez du bâtiment,
- le parking extérieur est situé entre le magasin et l'immeuble de la rue Baron Van Hamme,
- un local vélo est prévu dans le parking couvert,
- aucun accès "officiel" ne permet de traverser le site aux autres usagers que les chalands,

Considérant que le déchargement des marchandises peut se faire in situ, ce qui permet de dégager l'espace public ;

Que l'augmentation du nombre de parking répond à l'augmentation de la superficie du commerce ;

Considérant que le projet réduit le nombre d'emplacements à ciel ouvert et offre un parking couvert de 100 emplacements ;

Que l'accès au site privilégie le parking couvert par rapport au parking à ciel ouvert ;

Que l'aménagement du parking extérieur est paysager et présente une importante zone plantée le long des limites mitoyennes avec les parcelles de la rue de Stalle et de la rue Baron Van Hamme ;

Considérant que les emplacements de l'immeuble à appartements sont prévus le long de l'accès au parking, en aval de la barrière du parking ;

Que cette implantation permet l'aménagement planté autour de l'immeuble à appartements ;

Considérant que le projet de la STIB n'est pas finalisé et les compléments d'études sont encore inconnus ;

Que la présente demande ne peut dès lors en tenir compte ;

Considérant que la traversée actuelle du site par les piétons n'est pas formalisée et que cette traversée se fait par une propriété privée ;

Considérant que l'étude bruit révèle que la construction d'un bâtiment pont entre le magasin et le 167 de la rue de Stalle diminue fortement la propagation du bruit de la circulation de la rue de Stalle en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'aménagement des abords prévoit :

- en bordure des parkings à ciel ouvert des plantations variées, des arbres et des haies, ce qui répond à l'objectif d'améliorer les intérieurs d'îlot,
- à front de la rue de Stalle, un aménagement paysager de la zone de recul, ce qui répond à l'objectif d'embellir les espaces structurants,

Considérant que l'aménagement de la zone de recul doit être améliorée pour marquer davantage l'alignement ;

Que dans le contexte de boulevard urbain, un alignement d'arbres répond à l'embellissement de l'espace structurant ;

Que le nombre d'arbres pourrait également être augmenté devant la façade ;

Considérant que la gestion de l'eau de pluie :

- des citernes pour 150.000 L sont implantées sous le parking,

Considérant que le fonctionnement des citernes d'eau de pluie doit être précisé, notamment afin qu'elles assument la fonction de bassin d'orage ;

Considérant que les dérogations portent sur le Titre I du Règlement régional d'urbanisme :

- art 3§1, la façade de l'immeuble n'étant pas à l'alignement,
- art 4, 1°, l'implantation du projet dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle,
- art 13, toiture verdurisée,

Considérant que la dérogation à la toiture verte se justifie par le placement d'une couverture de toiture intégrant des panneaux photovoltaïques ;

Considérant que le taux d'emprise du projet est de 40.10% ;

Que la surface de pleine terre des zones non bâties représente 68% (et 31% de klinkers drainants) ;

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

- le rapport d'incidences, le nombre de stationnements passant de 167 dont 12 couverts à 191 dont 100 couverts,
- la prescription générale 06 du PRAS, actes et travaux en intérieur d'îlot. Le projet améliore l'intérieur d'îlot en créant des zones non bâties verdurisées,
- la prescription générale 09 du PRAS, la démolition-reconstruction augmente la superficie du commerce de moins de 20%,
- la prescription générale 012 du PRAS, pour la démolition de la maison rue de Stalle. Le projet reconstruit 3 logements rue Baron Guillaume Van Hamme,
- la prescription particulière 3.5 du PRAS 3.5, la modification des caractéristiques urbanistiques, la nouvelle implantation et les façades du commerce sont plus urbaines,

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 :

- améliorer l'esthétique du bâtiment mitoyen au 165/167 rue de Stalle en proposant une composition de façade s'intégrant au bâti existant, ou en le verdurant,
- planter un alignement d'arbres à haute tige dans la zone de recul (tilleuls) de la rue de Stalle,
- préciser le fonctionnement des citernes de manière à ce qu'elles assurent le rôle de bassin d'orage,
- reculer les 3 emplacements de la rue Baron Van Hamme et le portique de manière à augmenter la profondeur de la zone de recul à 4.5 m,
- mettre un arbre devant chaque trumeau de la façade de la rue de Stalle,
- fournir à la Direction des Monuments et Sites un reportage photographique du bâtiment avant démolition.

Avis **FAVORABLE** à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus,

La Commission de Concertation encourage la société **COLRUYT** à mettre en place une location d'emplacements de stationnement à l'usage des riverains en dehors des heures d'ouvertures du magasin.