

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28.11.2013
objet n° 5

Dossier 16-40806-2012- Enquête n° 184/13

Demandeur : M. De Bloos Philippe - MONARC + PROMOPOLIs + PROMAGEST S.A.

Situation : Chaussée de Saint-Job à créer (à l'arrière des n° 139 à 151 de l'avenue Prince de Ligne)

Objet : la construction d'un immeuble de 7 appartements et de 3 ateliers avec logement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40806-2012 introduite le 04.12.2012 par la MONARC + PROMOPOLIs + PROMAGEST S.A. c/o Monsieur De Bloos Philippe et visant la construction d'un immeuble de 7 appartements et de 3 ateliers avec logement sur le bien sis Chaussée de Saint-Job (à l'arrière des n° 139 à 151 de l'avenue Prince de Ligne);

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

Considérant que la demande est située dans le périmètre du PPAS 56 (AR du 8.02.1989) et y déroge en gabarit et en affectation;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

En ce qui concerne l'immeuble:

- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, Art. 7 Implantation d'une construction isolée,
- la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, art. 13 maintien d'une surface perméable - toiture verte > 100m²,
- la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 16, citerne d'eau de pluie,

En ce qui concerne les ateliers:

- Dérogation à un PPAS : III.1.5. (superficie de la fonction usuelle). Le logement ne peut pas dépasser 20% de la superficie totale du projet. Or, les 3 logements dépassent ce pourcentage et une partie des logements se confond avec l'affectation atelier (cuisine-salle à manger). La superficie maximale de logement doit être de 105m² (soit 35m² par logement, cuisine comprise),
- Dérogation à un PPAS : III. 2.2. (aménagement de la zone de recul). La zone de recul doit être plantée sur la moitié de sa largeur,
- Dérogation à un PPAS : prescription particulière Ilot 2.3. – gabarit des bâtiments en recul limité à R+1,
- Dérogation à un PPAS : IV.4.2.1. matériau de châssis, et 4.2. matériau de toiture,
- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, art. 13 Maintien d'une surface perméable : toiture verte > 100m²,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30.10 au 13.11.2013 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- craint des problèmes dus à l'augmentation générale des surfaces imperméabilisées, en fond de vallée. Demande que l'emprise soit diminuée surtout pour le bâtiment B,
- demande de conserver une zone de minimum 6m entre les fonds de parcelle et les nouveaux immeubles,
- Pour le bâtiment A: le prolongement de la voirie n'est pas conforme au PPAS, la hauteur maximale des entreprises est de 6m sous corniche, alors que le projet a 9m, absence de citerne d'eau de pluie, les zones de cours et jardins doivent comprendre 50% de pleine terre, la partie logement excède 20% dans les ateliers,
- Pour le bâtiment B: dérogation au 50% de pleine terre en zone de cour et jardin. Vu la proximité des immeubles 139 et 141 de l'avenue prince de Ligne, ce projet ne devrait pas être autorisé et n'est pas en harmonie avec le tissu urbain environnant.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04.12.2012: dépôt de la demande

22.04.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- Service Vert le 30.04.2013
- Service Technique de la Voirie le 03.06.2013
- Infrabel le 21.05.2013

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Infrabel le 21.05.2013
- Vivaqua le 07.11.2013

4 : Description Sitex

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

- Le terrain est situé le long du chemin de fer à l'arrière des n° 139 à 151 de l'avenue Prince de Ligne,
- Les constructions de l'avenue Prince de Ligne ont un gabarit R+2, bel étage+2 ou R+3,
- Le terrain est accessible par une voirie à créer depuis l'avenue Prince de Ligne, sur une parcelle qui n'appartient pas au demandeur. Le PU délivré pour la construction d'un ensemble immobilier sur le terrain voisin, qui permet cet accès est annulé automatiquement par le refus du Gouvernement du permis d'environnement. Le dossier ne comprend pas l'accord du propriétaire en cette matière.
- Il est actuellement aménagé en potager et comprend peu d'arbre,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

- La division du terrain en deux parcelles,
- La construction de 3 ateliers avec logement à droite du futur parking communal,
- La construction d'un immeuble de 7 appartements de gabarit R+2, situé entre ces 3 ateliers et le PU délivré 39715,

6 : Motivation sur la demande

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

En ce qui concerne l'immeuble à appartements (726m²):

- Programme : l'immeuble comprend 7 appartements de 2 chambres, un parking de 7 véhicules en sous-sol et des rangements pour vélo, pour une superficie de 726m², ce qui ne respecte pas l'engagement écrit du demandeur (+/- 500m²).
- Implantation et gabarit : R+2+T, soit le même gabarit qu'à front de l'avenue Prince de Ligne, implanté perpendiculairement au chemin de fer. L'immeuble est situé à +/- 4.15m de la limite de fond de la parcelle et à 3m de la limite droite de la parcelle, le sous-sol s'étend jusqu'à la limite est de la propriété et jusqu'à l'alignement de la voirie. Or la construction en zone de recul n'est pas autorisée, même en sous-sol. Le projet atteint une densité de 1.45. Cette implantation et ce gabarit sont trop importants pour la parcelle située à l'arrière des immeubles de l'avenue Prince de Ligne, le projet est trop proche de la parcelle voisine (PU 39715), les dérogations au Règlement régional d'urbanisme ne se justifient pas au regard du bon aménagement des lieux, le gabarit est trop important pour des parcelles accessibles par une voirie tout à fait secondaire. L'environnement proposé à ces nouveaux logements est peu enviable (chemin de fer, accès à un parking public, proximité des autres logements, très peu de jardin longé par la rampe d'accès au garage souterrain, ...). La rampe de parking longe le tronc d'un arbre à conserver qui souffrira inévitablement de la construction de la rampe et de son usage.
- Aménagement des abords et couvert végétal : le terrain, actuellement des potagers, est proposé planté d'arbres dont les essences ne sont pas précisées. Le relief du terrain est modifié pour la construction de la rampe d'accès, étant plus d'un mètre plus bas (7.37) que le relief du terrain à la limite arrière de la parcelle (8.81m). L'immeuble à appartements bénéficie de peu de jardin, étant entouré de la rampe d'accès d'un côté et de l'accès piétonnier de l'autre.
- Mobilité et accès : La parcelle n'a actuellement pas d'accès, une voirie devant être créée depuis l'avenue Prince de Ligne,
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : il n'est pas prévu de bassin d'orage ou de citerne d'eau de pluie.

En ce qui concerne les ateliers:

- Programme : 3 ateliers avec logement accessoire. Les ateliers offrent chacun une superficie de 140m² (en deux niveaux) et un logement flat de +/- 38m², dont la cuisine-salle à manger est commune avec l'atelier. Les 3 logements proposés doivent avoir une superficie maximale de 20% des constructions).
 - Implantation et gabarit : R+1+T, implanté en recul de +/- 11.5m afin de créer 2 emplacements en enfilade dans la zone de recul, et donc à 3.39m de la limite arrière du terrain. L'implantation ne tient pas compte de l'engagement de planter des arbres le long du parking communal, et ce obligatoirement à 2m de la limite de la parcelle.
 - La hauteur prévue dans les ateliers est insuffisante et qu'il y a lieu de l'augmenter ;
 - Aménagement des abords et couvert végétal : le terrain, actuellement des potagers, est proposé planté d'arbres dont les essences ne sont pas précisées. Les zones de recul ne sont pas suffisamment plantées. Le projet modifie le relief du sol, mais ne présente pas en plan les courbes de niveaux existantes et projetées. Les logements ne bénéficient pas de jardin.
 - Mobilité et accès : par un accès à créer de 6m de large,
 - Gestion des eaux de pluies et égouttage : un égout est à réaliser sous l'assiette de l'accès,
- Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

En ce qui concerne l'immeuble:

- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, Art. 7 Implantation d'une construction isolée, l'immeuble est implanté proche des limites du terrain, est entouré d'accès et présente peu d'espaces extérieurs qualitatifs. La demande telle que présentée ne permet pas de vérifier si les zones de cours et jardins offrent 50% de pleine terre,
- la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, art. 13 maintien d'une surface perméable - toiture verte > 100m²,
- la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 16, citerne d'eau de pluie : le projet ne prévoit ni citerne d'eau de pluie ni bassin d'orage, alors que la parcelle se situe en fond de vallée et que le quartier subit régulièrement des inondations,
- la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre article 11, construction d'un abri à poubelles en zone de recul,
- l'accès au sous-sol ne répond pas au bon aménagement des lieux, en augmentant de manière importante l'emprise du projet,

En ce qui concerne les ateliers:

- Dérogation à un PPAS : III.1.5. (superficie de la fonction usuelle). Le logement ne peut pas dépasser 20% de la superficie totale du projet. Or, les 3 logements dépassent ce pourcentage et une partie des logements se confond avec l'affectation atelier (cuisine-salle à manger).
- Dérogation à un PPAS : III. 2.2. (aménagement de la zone de recul). La zone de recul doit être plantée sur la moitié de la largeur,
- Dérogation à un PPAS : IV.4.2.1. matériau de châssis, les châssis doivent être en bois,
- Dérogation à un PPAS : prescription particulière Ilot 2.3. – gabarit des bâtiments en recul limité à R+1. Le projet compte un étage de plus en recul,
- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, art. 13 - Maintien d'une surface perméable : toiture verte > 100m². Le projet ne prévoit pas de toiture verte,
- la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 16, citerne d'eau de pluie : le projet ne prévoit ni citerne d'eau de pluie ni bassin d'orage, alors que la parcelle se situe en fond de vallée et que le quartier subit régulièrement des inondations,

Considérant que les dérogations sont nombreuses et importantes;

Que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux, les gabarits étant dérogatoires ou trop importants à l'arrière des immeubles de l'avenue Prince de Ligne;

Que les abords ne sont pas aménagés de manière qualitative;

Que les affectations du PPAS ne sont pas respectées en superficie;

Que l'accord du propriétaire du terrain concerné par cet accès n'est pas joint au dossier ;

Considérant que, dès lors, ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'enquête publique;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'un **projet alternatif** devra se conformer, entre autre, aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- fournir un plan géomètre avec le relief du sol, les arbres existants,

- fournir un plan d'implantation qui représente les courbes de niveaux existantes et projetées, ainsi que l'essence des arbres à planter et leur dimension au moment de la plantation,
- déplacer les deux "courettes d'aération" et de ventilation du parking souterrain du bâtiment B (plans SP-02 A et SP-04) ne peuvent pas déborder sur le domaine public et doivent être remplacées par un autre dispositif sis exclusivement sur le domaine privé (exemple : grilles de ventilation insérées dans le mur de façade),
- renoncer à la construction en zone de recul,
- prévoir citerne d'eau de pluie et bassin d'orage, le calcul de capacité du bassin d'orage du bâtiment B doit tenir compte de la surface de parking souterrain excédant la surface hors sol et de la surface carrossable drainée,
- le schéma du bassin d'orage doit renseigner les données suivantes : débit et diamètre entrant, débit et diamètre de fuite (le plan SP-13 A indique une confusion à ce sujet), diamètre trop-plein,

En ce qui concerne les ateliers:

- limiter le gabarit à R+1 à toiture plate verdurisée,
- la superficie des logements usuels aux ateliers est de maximum 20% du programme, cuisine et séjour compris,
- respecter le PPAS en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul des ateliers,
- prévoir une toiture verte sur les ateliers (la superficie totale dépasse 100m²),
- prévoir une zone de jardin pour les logements,
- planter des arbres à 2m de la limite latérale de gauche de la parcelle, par exemple des arbres palissés,

En ce qui concerne l'immeuble:

- réduire le gabarit, l'emprise et le programme à 4 ou 5 logements maximum,
- organiser un accès au parking qui respecte un aménagement paysage de la parcelle,
- augmenter les superficies de jardin et de pleine terre en réduisant l'emprise du projet,
- augmenter la profondeur de la zone de recul plantée,

En ce qui concerne l'acoustique:

- le projet doit répondre à l'article 5 des mesures préventives de l'aménagement du territoire entre la RBC et la Société des Chemins de fer belges, relative aux bruits et vibrations du chemin de fer.

AVIS DEFAVORABLE non unanime

Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'urbanisme s'abstient