

## Plaine du Bourdon : projet « Château d'Or »

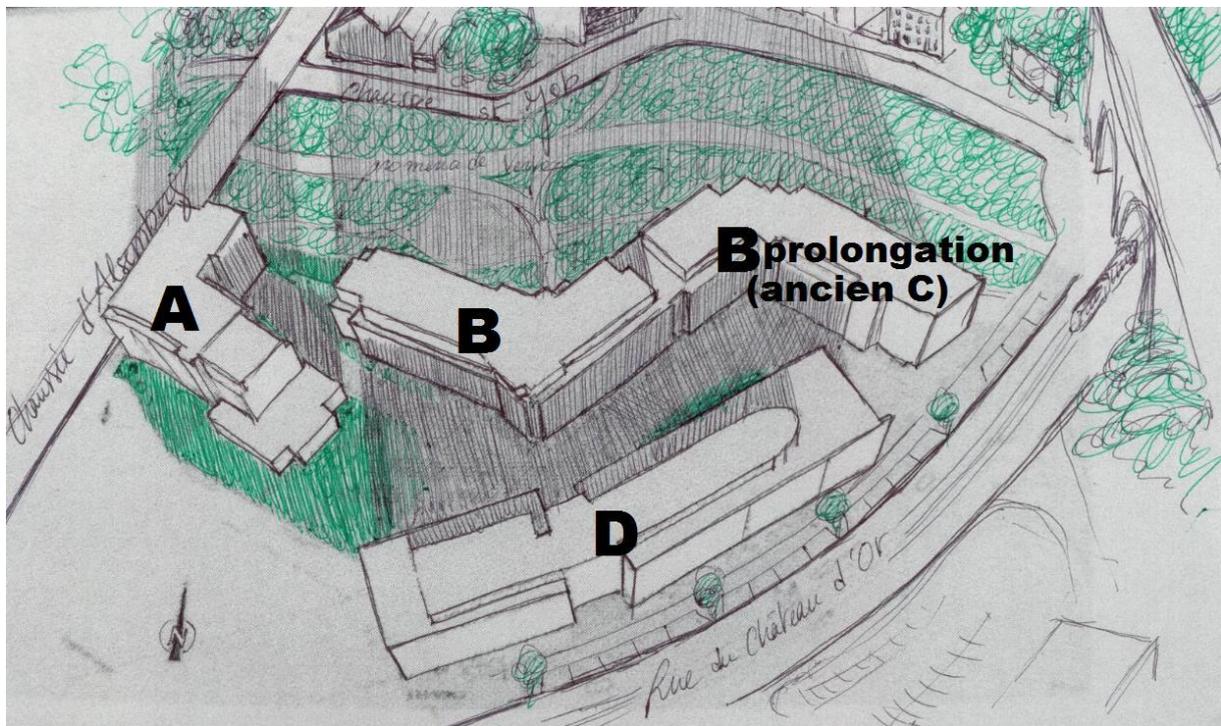
### Extraits (restructurés) de l'Avis émis par la commission de concertation du 07 juillet 2010.

Dossier 16-39431-10 - Enquête n°3981

Demandeur : Immobilière Saint-Job S.A. c/o M. Renneboog

Situation : Rue du Château d'Or, Chée d'Alseberg

Rappel : Le projet vise la réalisation d'un complexe mixte sur une parcelle « traversante » et centrale de l'îlot dit « Plaine du Bourdon » à Uccle. Le programme est réparti en trois bâtiments (A, B, D) et prévoit un parking en sous-sol de 116 places,



Ci-dessus : Simulation schématique du complexe immobilier projeté fait d'après les documents mis à l'enquête publique. Les lettres correspondent aux descriptions textuelles.

## EXTRAITS DE L'AVIS :

---

Considérant qu'en matière d'**implantation** :

- le terrain est principalement situé en zone de forte mixité, une bande de 3m le long de la promenade verte est située en zone verte, le projet ne s'y étend pas ;
- le projet s'étend sur le terrain de la Régie communale (lit du Geleytsbeek, destiné à être déplacé) ;
- les 3 bâtiments du projet sont implantés au pourtour du terrain bordé par la zone verte du PRAS, la limite de la parcelle avec le terrain de la régie foncière de la RBC et l'avenue du Château d'Or,
- le bâtiment A est implanté à proximité de la limite du terrain communal (minimum 1m et max 8m), et le long de la chaussée d'Alseberg,
- les jardins de l'immeuble A empiètent sur le terrain communal (lit du ruisseau),
- le bâtiment B se situe le long de la zone verte du plan régional d'affectation du sol,
- le sous-sol est en partie affecté à des duplex, ce qui impose d'abaisser le niveau des jardinets 0.8m plus bas que le niveau de la zone verte,
- le bâtiment D (maison de repos médicalisée) est implanté à front de la rue du Château d'Or et en mitoyenneté et couvre une partie du lit du ruisseau,

Considérant que l'implantation des bâtiments A et B reste proche de la limite de la parcelle régionale et de la zone verte ; Que cependant la nouvelle articulation des bâtiments entre eux réserve de plus grands dégagements et d'espaces en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'intérieur d'îlot est réservé à un espace vert commun, ce qui répond à la prescription générale 0.2 du PRAS ;

---

Considérant qu'en ce qui concerne les **dérogations d'implantation** au Règlement régional d'urbanisme :

- les articles 7, §2 et 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (implantation) impose que l'étendue du sous-sol doit maintenir 50% de la zone de jardin en pleine terre ;
  - l'article 7§2 impose le recouvrement des sous-sol de 0.6m de terre ou de terrasse
  - l'article 8 (volume) stipule que les constructions ne dépassent pas la moyenne des hauteurs des constructions environnantes ;
- 

Considérant qu'en matière de **densité**, le projet tel qu'introduit présente un P/S de 2.14 ;

- Que cette densité reste importante au regard du quartier, des axes de circulations déjà fortement encombrés, des espaces libres laissés sur la parcelle ;

Considérant qu'en matière de ***gabarit*** :

- le gabarit des 3 bâtiments varie entre R+3+étage en recul partiel et R+4+étage en recul,
- Que ces gabarits restent important au regard de leur proximité et des ombres portent qu'ils portent sur l'espace vert ;
- Que ces gabarits sont plus importants que les constructions avoisinantes, objet d'une dérogation au Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que du côté de la rue du Château d'Or, un gabarit plus important de R+4+recul peut être admis, vu le caractère de cet axe de pénétration ; Considérant que les immeubles existants les plus hauts de la chaussée de Saint-Job ont un gabarit R+3+étage en recul ;

Considérant que l'immeuble A présente un gabarit similaire ;

Considérant que le bâtiment B, situé à l'arrière du site présente un gabarit R+3+étage en recul ; Que ce gabarit est imposant en abord et à proximité de la zone verte voisine ;

Considérant que l'immeuble D est de gabarit R+4+étage en recul ; Que ce gabarit reste important au regard des constructions environnantes ; Que l'étage en recul couvre une partie importante de l'immeuble ;

---

Considérant qu'en ce qui concerne le ***sous-sol*** ;

- l'importance du projet impose la réalisation d'un parking en sous-sol qui couvre 5385m<sup>2</sup>, soit 70.5% de la parcelle ;
  - le rapport d'incidences précise qu'un seul niveau de parking permet de limiter les incidences du projet sur les écoulements souterrains de la nappe ;
  - le sous-sol sera établi sous le niveau de la nappe de maximum 1.14m ;
  - le rabattement naturel de la nappe est de 0.91m ;
  - le projet augmente l'occupation en sous-sol pour les logements, l'atelier et la maison de repos (soit 845m<sup>2</sup>),
  - Considérant que le rehaussement du sous-sol de 0.5m limite les excavations et l'emprise du projet dans la nappe aquifère ;
  - Considérant ce rehaussement réduit les risques d'un rabattement de nappe ;
  - Considérant que le projet n'entraîne pas de modification sensible des écoulements souterrains ;
  - Considérant que la capacité du bassin d'orage est augmentée et dépasse les limites du Règlement régional d'urbanisme ;
  - Considérant que par contre l'augmentation de l'occupation du sous-sol pour le logement, l'équipement et l'atelier ne permet pas d'en réduire sensiblement la superficie ;
  - Que l'occupation partielle du sous-sol pour les duplex des logements est peu adaptée à la situation particulière des lieux, notamment la faible dimension des jardins et la nécessité d'en abaisser le niveau par rapport à l'espace vert voisin ;
-

Considérant qu'en ce qui concerne le **Geleytsbeek** et la **gestion des eaux de pluie** :

- les eaux de pluies des immeubles sont renvoyées directement aux égouts via un bassin d'orage,
  - la citerne d'eau de pluie a une capacité de 81.9 l/m<sup>2</sup> de toiture,
- 

Considérant qu'en matière de **mixité du programme** en zone de forte mixité :

- le projet opte pour +/-55% de logements (9032m<sup>2</sup>),
- les activités productives, bureaux et crèche sont représentées pour 4.9% (281+227+296.5m<sup>2</sup> (+98.5 en sous-sol)),
- la maison de repos médicalisée présente un équipement d'intérêt collectif de 6447m<sup>2</sup> (+ 432 en sous-sol) participe pour 39% à la mixité et au nombre d'emplois sur l'îlot,

Considérant que par rapport au projet 38.989, la part d'activités diminue (de 11% à 4.9% pour les bureaux, crèche et activités productives), la part de logement et MRS augmente légèrement ;

Considérant que projet répond à la zone de forte mixité du PRAS en prévoyant un projet mixte dont la part d'activités à vocation économique s'élève à 45%, MRS comprise ;

Considérant que la ventilation des différentes affectations dans le programme de mixité du projet correspond à cette zone bien desservie par les transports publics, tant pour les besoins des habitants que pour ceux des futurs emplois générés par le projet ;

Considérant qu'en ce qui concerne la CaSBA, le solde admissible en zone de mixité est largement positif (maille UCC 07 : 19.724m<sup>2</sup> disponibles en date du 06.07.2010) ;

---

Considérant que le volume de l'**emploi** lié au projet est de :

- 60 ETP pour la maison de repos médicalisée,
  - 3 à 6 ETP pour l'activité productive,
  - 10 ETP pour les bureaux,
  - 3 à 4 ETP pour la crèche,
-

## ***Accessibilité***

Considérant que le terrain est situé proche du Ring, des transports en commun, vu notamment la proximité de la gare de Calevoet et les lignes des sociétés de transport en commun (STIB, TEC, De Lijn) qui desservent les lieux ;

Considérant que le projet est bien desservi par les transports en commun (gare de Calevoet, STIB, TEC, De Lijn, site propre) ;

Considérant qu'il est dès lors bien situé pour le consacrer à une part d'activité économique ;  
Considérant que cependant, les caractéristiques des emplois créés ne devraient pas engendrer de mouvements importants ;

Considérant que la voirie intérieure reste privée étant donnée qu'elle est située sur la dalle du parking ;

Que l'accès aux véhicules est limité au bâtiment D et à l'activité productive du bâtiment B ;  
Considérant que 2 emplacements sont réservés au PMR ;

Considérant que des caniveaux transversaux sont prévus au droit de chaque accès carrossable ;

Considérant qu'en ce qui concerne les cheminements :

- les 3 bâtiments sont implantés autour d'un cheminement intérieur, accessible aux véhicules de secours, en y intégrant des aspects esthétiques (largeur variable, asymétrie, séquences visuelles...),
- une liaison piétonne entre cette voirie interne et la zone verte est possible uniquement par le bâtiment B,

---

Considérant qu'en matière d'***esthétique*** :

- les façades des bâtiments A et B sont proposées en enduit sur isolant, soubassement en briques, étage en recul en zinc,
  - Considérant que le rez-de-chaussée côté Château d'Or est en recul, ce qui permet la plantation d'arbres ;
  - Considérant que le bâtiment D présente un long développement en voirie, que la façade est dynamisée par certains contours de fenêtre en relief ;
-

Considérant qu'en matière de **stationnement** :

- le parking en sous-sol offre 116 emplacements,
  - l'entrée du parking en sous-sol est organisée du côté de la rue du Château d'Or et la sortie du côté de la chaussée d'Alseberg,
  - le projet prévoit 7 emplacements à l'extérieur pour l'activité productive ;
  - la localisation de l'entrée impose une manoeuvre de demi-tour autour du futur rond point sous le viaduc de la ligne 124 de la SNCB afin de ne pas traverser le site propre du tram ;
  - le projet prévoit 1 emplacement/logement (77), ce qui laisse 39 emplacements + 7 emplacements extérieurs disponibles pour les autres activités soit pour la maison de repos médicalisée, les bureaux, la crèche et l'activité productive,
- 

Considérant qu'en matière d'**aménagement des abords** :

- des arbres d'alignement sont prévus le long de la partie du bâtiment C en recul,
- l'espace central est aménagé en pleine terre en un espace commun de jardin d'un seul tenant,
- le cheminement d'accès pompier est peu intégré aux aménagements de jardin et reste large,
- Le tri des poubelles se présente sous forme de poubelles enterrées, elles sont situées dans l'espace vert central, ce qui impose un charroi en intérieur d'îlot pour les vider,
- La limite de parcelle avec la zone verte est matérialisée avec une haie vive,
- les clôtures avec la zone verte doivent s'adapter à l'esthétique de la promenade verte ;

Considérant que l'aménagement des abords est plus paysager que le projet 38989, l'intérieur d'îlot étant moins bâti ; Que le projet prévoit un espace de détente commun en intérieur d'îlot ;

---

Considérant qu'en ce qui concerne la **gestion durable** du projet :

- les immeubles atteignent un niveau E entre 65 et 75 (la PEB impose un max de 90/95 et 70/75 à partir de juillet 2010) et un K de 35 (la PEB impose un max de 40),
  - les toitures seront équipées de panneaux solaires et d'installations de ventilation double flux avec échangeur de chaleur (Système D),
  - une partie de l'eau chaude sanitaire sera chauffée par les panneaux solaires,
  - la maison de repos médicalisée sera équipée d'une co-génération,
  - chaque bâtiment est équipé d'une chaudière à condensation,
-

Considérant que par rapport à l'**avis de la Commission de concertation du projet précédent** ; Que le projet ne répond pas entièrement aux remarques émises par l'avis de la Commission de concertation ;

Considérant que pour le bâtiment B :

- le bâtiment B présente un gabarit général de R+3+recul ;
- du côté de la promenade verte, les rez-de-chaussée présentent des duplex avec le niveau inférieur, ce qui augmente la hauteur de la façade du côté de la zone verte ;
- le niveau des jardinets est dès lors plus bas que le niveau de la zone verte voisine, en partie inondable ;
- la dimension des jardinets est trop faible que pour permettre une occupation semi-enterrée ;
- l'affectation de duplex au niveau du sous-sol augmente l'étendue du sous-sol ;

Considérant que pour le bâtiment D :

- le programme du bâtiment est maintenu à 150 lits ;
  - pour ce faire, le bâtiment a été légèrement allongé vers le pont ;
  - il présente un gabarit R+4+T ;
  - la cuisine et le restaurant sont implantés au 5<sup>ème</sup> étage en recul et des chambres ont été implantées au rez-de-chaussée ;
  - le 5<sup>ème</sup> étage en recul à une emprise importante ;
  - le gabarit de l'immeuble reste plus important par rapport aux immeubles existants environnants ;
  - la dérogation au gabarit est importante ;
  - la longueur du front bâti impose un gabarit moindre ;
-

## ***Conditions***

**Considérant qu'au vu des arguments ci-développés, 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 :**

- Gabarit :
  - Réduire le gabarit du bâtiment B à R+2+recul, entre les axes Ba et Bp ;
  - Modifier le programme en conséquence,
  - Sous-sol : Réduire l'emprise du sous-sol en renonçant au duplex avec le sous-sol, afin d'augmenter la superficie de pleine terre et réduire la hauteur de la façade apparente sur la zone verte,
  
- Aménagement des abords :
  - Préciser les plantations d'arbres à moyen et fort développement dans la zone de jardin commun,
  - Rapprocher les poubelles de la chaussée d'Alseberg afin de supprimer le charroi en intérieur d'îlot,
  - Proposer des clôtures en châtaigner entre les jardins et la zone verte ;
  - Minimiser le cheminement piéton entre les bollards, en chemin stabilisé d'une largeur maximale de 1,5m intégré à l'aménagement du jardin ;
  
- Nonobstant les dispositifs de temporisation des crues d'orage, assurer le rejet des eaux pluviales des toitures dans le ruisseau du Geleytsbeek en accord avec l'IBGE (gestionnaire du ruisseau et du projet de promenade verte comportant la remise à ciel ouvert du ruisseau),
  
- Raccorder le trop plein des citernes du bâtiment au bassin d'orage ;
  
- Fournir à l'IBGE, dans les délais de rigueur de la procédure de délivrance des permis d'environnement, les plans modifiés des installations classées.
  
- Corriger les formulaires en conséquence.

**Avis favorable** à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.