

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18 novembre 2009
objet n°05

Dossier MIXTE de PU n°16-39.128-09 (art.177) et de PE n°8.643 classe 1B
- Enquête n°3795/09
Demandeur : SA SRIB c/o M. Vilain Serge
Situation : Chaussée d'Alseberg, 1091
(objet : la construction d'un immeuble de 43 logements sociaux et de 44 logements moyens)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- La construction de logement en ZEIC ;
- Le projet compromet l'extension des équipements scolaires de la zone ;
- La séparation entre les logements sociaux et les logements moyens ;
- Le manque d'accompagnement social (équipement) ;
- La densité du projet ;
- Le gabarit des constructions accentué par la hauteur du talus, le quartier étant composé essentiellement de R+2 ;
- Le peu d'espaces collectifs ;
- Le peu de commerce dans le quartier ;
- Le manque de préservation du cadre biologique ;
- La pression sur le cadre vert ;
- La présence d'une biodiversité sur le site étant donné qu'il n'est pas fréquenté ;
- Le souhait de respecter les dates de nidification pour l'abattage des arbres (entre le 1^{er} octobre et le 1^{er} mars) ;
- La nécessité de rejeter les eaux de pluies vers le Geleytsbeek ;
- Le non suivi de la prescription 02 du PRAS ;
- Une réduction du nombre de logement permettrait de préserver une partie du site boisé, de réduire les gabarits ;
- Le manque de vue globale sur les demandes de permis dans le quartier, l'augmentation importante du nombre de logements et le peu d'accompagnement (mobilité, équipement, ...) ;
- Le peu de places de parking ;
- L'élargissement du trottoir qui supprime le stationnement ;
- La pression importante sur la mobilité et le stationnement dans le quartier ;
- Le projet se situe à faible distance du site mésolithique de l'Atlas du sous-sol archéologique ;

Considérant que le projet suscite des observations positives :

- Les qualités architecturales indéniables du projet ;
- L'attention portée à l'environnement par l'utilisation rationnelle de l'énergie ;

Vu le rapport d'incidences pour l'aménagement d'une parcelle de plus de 5000 m² et la construction d'un garage couvert de plus de 24 emplacements ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de 43 logements sociaux et de 44 logements moyens et de 43 + 22 emplacements de parking en sous-sol ;
 Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison des prescriptions du PRAS suivantes :

- o (0.5) prescription générale - terrain planté d'une superficie supérieure à 3000 m² ;
- o (0.6) prescription générale - actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- o (8.2) prescription particulière - logement en ZEIC ;
- o (8.3) modification des caractéristiques urbanistiques ;

Considérant que le projet déroge au Règlement régional d'urbanisme Titre I, en terme d'implantation (articles 3 et 4) et en volume (articles 5 et 6) ;

Considérant que le projet est mixte ;

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

- la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service publique (ZEIC) accueille l'école communale de la rue François Vervloet et l'Institut supérieur de secrétariat ;
- la ZEIC est voisine de la zone verte du Keyenbempt ;
- Le versant impair de la chaussée d'Alseberg est constitué d'un talus assez raide et boisé d'une végétation spontanée de plantes pionnières denses, constituant une barrière visuelle depuis les habitations du versant pair de la chaussée ;
- Cette situation fait également de ce talus boisé un écran au bon ensoleillement (orientation Ouest) des maisons de cette rive paire de la chaussée ;
- Le versant pair est constitué d'un parcellaire étroit, de maisons entre mitoyens de gabarit varié R+1+T et R+2+T de la première moitié du XX^{ème} siècle ;
- Des bâtiments scolaires de grandes dimensions surplombent l'arrière du terrain (école communale de Calevoet) ;
- Le stationnement est autorisé de part et d'autre de la chaussée d'Alseberg, le trottoir le long du terrain est étroit (1.2m) ;
- Le terrain est boisé (plantation spontanée ayant poussé tout en hauteur), les groupes d'arbres sont serrés et chétifs ;
- Le relief du terrain est important (7m de dénivelée sur la longueur du terrain à l'alignement, 12m en tout) ;
- Le terrain n'est pas accessible au public en raison de la pente du talus et de la végétation spontanée, dense et non entretenue ;
- La nappe phréatique est située minimum 3m plus bas que le niveau bas des bâtiments ;

Considérant que le projet :

- Vise la construction d'un ensemble de 43 logements sociaux et de 44 logements moyens de gabarit R+2 et R+3, ainsi que de 22 + 43 emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'affectation :

- L'article 8.2. précise que moyennant mesures particulières de publicité, les ZEIC peuvent être affectée aux logements et aux commerces de tailles généralement faible ;
- Le projet sépare les logements sociaux des logements moyens ;

Considérant que la ZEIC accueille l'école communale de la rue François Vervloet et l'Institut supérieur de secrétariat ;

Considérant que le projet s'inscrit dès lors dans les possibilités offertes par le PRAS ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation :

- L'implantation de 4 bâtiments (A à D) en oblique par rapport à la rue permet de créer un recul par rapport au bâti du versant pair, un bon ensoleillement et un caractère aéré, de créer plusieurs espaces de jardins et d'offrir des vues vers les jardins et une bonne orientation EO ;
- Il implante le front bâti en continuité du bâti existant, laissant un trottoir de 2.5m et une chaussée de 9m de large ;
- Les façades arrières sont relativement proches de la limite du terrain (minimum 5m) ;
- Le relief du terrain est modifié pour permettre un accès physique et la perméabilité visuelle à l'ensemble des logements, cette modulation du relief du terrain renforce les qualités de vue ;
- les parkings enterrés au niveau de la rue, permettent de maintenir un maximum d'espace vert ;
- les accès à l'arrière du site sont possibles au travers des bâtiments ;
- un chemin pompier contourne le projet (dalle béton gazon) ;

Considérant que l'implantation préserve des espaces extérieurs et des zones vertes conformes à la prescription du PRAS ;

Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit :

- le projet respecte l'échelle du quartier en limitant les constructions à un gabarit de R+2 et R+3 à toitures plates, ces gabarits suivent la pente du terrain ;
- des liaisons entre les différents espaces extérieurs sont localisés sous les jonctions entre les 4 ailes (les "ponts") ;
- les bâtiments scolaires de la rue Vervloet, à l'arrière du projet sont plus haut ;
- le mur de clôture de l'école en mitoyenneté avec le projet est haut de +/- 6m ;

Considérant que le gabarit proposé respecte les gabarits existants du quartier ;

Considérant que cependant le gabarit à l'arrière de l'école est trop important au regard des constructions existantes ;

Considérant qu'en ce qui concerne la densité :

- le projet est limité à une densité de 1.19 et une emprise au sol de 37% ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'architecture :

- le projet propose une volumétrie à toiture plate, des fenestrations "aléatoires" qui dynamisent les façades et des matériaux différenciés selon l'orientation, les façades Sud présentent des baies plus larges et des terrasses en creux ou des balcons débordant ;

Considérant qu'en ce qui concerne les logements :

- le projet offre une belle diversité d'appartements (10 studios, 21 appartements 1 chambre, 22 appartements 2 chambres, 25 appartements 3 chambres et 19 appartements 4 chambres) ;
- les appartements sont traversant et bénéficient de vues dégagées ;
- les grands logements sont situés au rez-de-chaussée pour faire bénéficier les familles des jardins ;
- les autres logements disposent d'un espace extérieur ;
- chaque logement dispose d'une cuisine éclairée et ventilée naturellement ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement des abords :

- le projet crée 3 ensembles de jardins ouverts aux habitants, en continuité les uns par rapport aux autres, étant complété par une zone tampon à l'Ouest et une 4^{ème} zone de jardin au Sud du projet ;
- les appartements du rez-de-chaussée bénéficieront de jardinets orientés Sud ;
- le talus sera moins pentu pour ouvrir les perspectives et maximiser l'usage des jardins, les accès piétons à pente douce y sont intégrés ;
- les nouvelles plantations accompagnent l'aménagement des jardins ;
- les talus seront couverts de plantations basses ;
- le trottoir sera élargi à 2.5m en l'élargissant sur le terrain de 1.3m ;

Considérant que le projet respecte la prescription 0.2 du PRAS en créant des zones de jardin, en continuité entre eux ;

Considérant que seul l'espace central entre les ailes MC et SB couvre le parking en sous-sol ;

Les autres espaces sont totalement en pleine terre ;

Considérant que le projet doit contribuer à la réalisation du maillage vert - PRAS (8.3) ; qu'à cet égard une plus grande liaison doit être préservée avec la zone verte et le talus au Sud du projet ;

Considérant que les nouvelles plantations doivent cependant être plus généreuses le long de la chaussée et aux abords des limites arrières du terrain ;

Considérant qu'en ce qui concerne les équipements :

- les classes primaires de l'école primaire communale ne sont pas saturées ;
- le projet est accompagné de locaux à l'usage du quartier au rez-de-chaussée des immeubles, côté rue ;

Considérant qu'en ce qui concerne le stationnement :

- 65 emplacements, en 2 parkings de 22 places pour 43 logements sociaux et de 43 places pour 44 logements moyens ;
- le projet est situé proche de la gare de Calevoet, et est bien desservi par les sociétés de transports publics (STIB, TEC, De Lijn) ;
- les locaux vélos sont situés à proximité de la voie publique, pour au total 93 vélos, des emplacements supplémentaires sont possibles sous les "ponts" ;
- le Règlement régional d'urbanisme permet de réduire l'offre de stationnement pour les immeubles collectifs gérés par une société de logement social ;

Considérant que le projet est situé proche de la gare de Calevoet qui dessert le centre ville et est bien desservi par les sociétés de transports publics (STIB, TEC, De Lijn) ;

Considérant que l'élargissement du trottoir à 2.5m dans le prolongement du trottoir existant améliore la mobilité douce ;

Considérant que l'élargissement du trottoir ne réduit pas la largeur existante de la chaussée, ni le stationnement dans la chaussée ;

Considérant qu'en matière d'environnement :

- les citernes d'eau de pluie totalisent 84m³ et l'eau sera utilisée pour les WC et les communs ;
- le projet se veut de type « basse énergie » avec ventilation à double flux ;
- des panneaux solaires thermiques préchaufferont l'eau alimentant les chaudières ;
- chaque bâtiment est pourvu d'un local poubelles pour 240L, à proximité des entrées des parkings, ce qui facilite le déplacement des conteneurs vers la voie publique ;

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

- PRAS (0.5) prescription générale : terrain planté d'une superficie supérieure à 3000m² ;
- PRAS (0.6) prescription générale : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- PRAS (8.2) prescription particulière : logement en ZEIC ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une zone d'intérêt collectif où l'équipement est largement présent (bâtiments scolaires) ;

Considérant que la qualité des espaces extérieurs, privés, collectifs, récréatifs et les cheminements piétons contribuent à la réalisation du maillage vert ;

Considérant que le parti d'implantation permet une qualité paysagère offrant des dégagements de vues et d'ensoleillement tant pour le projet que pour les constructions existantes de la chaussée d'Alseberg ;

Considérant que cependant l'implantation est trop proche des limites du terrain, essentiellement à l'Ouest et au bas du mur de l'école ;

Vu la qualité des logements proposés ;

Considérant que l'aménagement des appartements offre des espaces extérieurs, des doubles orientations, des vues dégagées et un bon ensoleillement ;

Considérant que la réalisation de parking souterrain permet de dégager les abords, de réduire le nombre d'entrées et de réduire la superficie des parkings ;

Considérant que l'atteinte à l'intérieur d'îlot est réduite par l'implantation en oblique, ce qui permet en outre le bon ensoleillement de la rive paire de ce tronçon de la chaussée d'Alseberg ;

Considérant que la densité du projet est acceptable en regard de la qualité d'implantation du projet ;

Considérant que la découverte de matériel lithique préhistorique sur la parcelle (atlas archéologique d'Uccle, site 5, page 70) et la proximité du site fortifié du Nerckesgat impose l'application de l'article 245 du CoBAT il convient d'assortir le permis d'urbanisme d'une clause qui permette une évaluation archéologique préalable aux travaux et le suivi archéologique des terrassements par la cellule Archéologie de la D.M.S. ;

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 :

- Supprimer une travée (+/- 5m) à l'aile Sud des logements moyens afin de préserver le talus au bas du projet en liaison avec la zone verte ;
- Supprimer le niveau 62.10 du bâtiment de logements sociaux ;
- Conserver le nombre d'emplacements de parking ;
- Planter de manière plus importante le talus le long de la chaussée (petits arbres, arbustes, taillis, ...) avec des essences assurant une grande diversité ;
- Prévoir un bassin d'orage (capacité 50 litres/m² de toiture) à placer en aval des citernes à eau de pluie ;
- Relier le trop plein du bassin d'orage au Geleytsbeek ;
- Respecter les périodes de nidification pour l'abattage des arbres (entre le 1^{er} octobre et le 1^{er} mars) ;
- Délimiter le terrain par des grilles laissant passer les petits mammifères et les batraciens ;
- Prévenir la DMS de tous travaux entraînant le creusement des sols afin de permettre à celle-ci d'effectuer une évaluation archéologique ;
- Modifier les formulaires en conséquence.

AVIS FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.