

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 28 avril 2010
Objet n° 09

Dossier 16-39.141-09 - enquête n° 3901/10

Demandeur : l'Immobilière Nouvelle nv

Situation : Chaussée de Waterloo 1163 B

Objet : garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant : 76 automobiles ou remorques

AVIS

Vu l'avis reporté de la Commission de Concertation du 21 avril 2010 ;

Vu les explications données en séance ;

Vu les avis de VIVAQUA et des Services Verts et Voirie ;

Vu les résultats de l'enquête publique et les très nombreuses réclamations introduites ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- Le fait que le projet est situé dans le **bassin d'alimentation de captage de la Forêt** et que tout épanchement de substances liquides à cet endroit présente un risque de pollution des eaux.
- **Les qualités végétales en intérieur d'îlot** Le fond de parcelle boisé, qui constitue actuellement la seule surface « végétale » et de pleine terre subsistante, est largement entamée et empiétée au bénéfice des constructions projetées. Ainsi le projet ne favorise ni le maintien ni la création de surfaces de pleine terre. Le jardin prévu ne constitue qu'un aménagement paysager dont l'objectif premier est la mise en valeur des immeubles projetés.
- **Les déplacements de terre importants** (le demandeur évalue à 7500m³ la quantité de terre à excaver ce qui correspondrait à 500 aller/retours en camions à capacité de 15m³) et donc des perturbations en perspective pour la chaussée de Waterloo. ;
- **les arbres à abattre** (le dossier ne contient ni de relevé dendrologique exhaustif ni d'indication en plan) La valeur écologique de cette zone boisée n'a pas été évaluée.
- **Le maintien d'une surface perméable** : RRU - Titre 1 - article 13 « La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites. »

Dans le cas de ce projet :

3895m² (superficie du terrain) - 1399m² (emprise au sol des constructions prévues) = 2496m² de surface de « jardin ».

3895m² (superficie terrain) - 2662m² (surface imperméable) = 1233m² de surface perméable

2496m² (surface « jardin ») - 1233 m² (surface perméable) = 1263m² de surface jardin imperméable, c'est-à-dire +/- 50% > ces chiffres paraissent étonnant lorsque l'on voit les plans et l'amplitude du parking!!!???

- **La récoltes des eaux pluviales.**

« Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne, un terrain d'épandage ou à défaut, vers le réseau d'égouts public. Dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts. Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale. »

Dans le cas de ce projet : Si on ne prend en compte la seule surface d'emprise au sol des immeubles (1399m²) la citerne nécessaire devrait atteindre les 46167litres. Les deux citernes prévues ne font que 32.370litres (27.370 litres + 5.000litres) .Or en marge de la surface d'emprise au sol des immeubles, le projet compte une totalité de 2662m² de surfaces imperméables (parkings + toitures (1399m²) > ce qui requiert donc une citerne (ou bassin d'orage) d'une capacité bien plus importante : 87.846 litres.

- **Le problème des parkings.**
- **La perte de 50 places de parking :** Les travaux entraîneront une perte de clients pour tout les commerçants qui viennent de subir le travaux à la gare R.E.R. ayant empêché l'accessibilité pendant des mois. Les nouvelles places de parking prévues seront bien insuffisantes. Ce qui manque le plus dans le quartier sont des parkings pour les riverains et commerçants du Vivier d'Oie ;
- La démesure du présent projet. .

Il s'agit d'un problème connu : Les abords de la chaussée de Waterloo connaissent des difficultés chroniques de mobilité et de parking.

Lors des travaux liés à l'aménagement de la gare du Vivier d'Oie, des places de délestage avaient été créées à l'attention des usagers du train. Malgré les accords pris dans ce sens, les parkings furent progressivement donnés en location à des privés. Ce retournement de situation est illustratif de la valeur donnée aux places de stationnement dans le quartier.

Aujourd'hui le site qui nous concerne est occupé par une grosse 50aine de boxes de parkings loués soit à des riverains, soit à des commerçants. L'aspect esthétique du site n'est sans doute pas des plus attractif, mais il permet un certain désengorgement du parking en voirie.

- Le présent projet prévoit 76 emplacements pour 34 logement. Le projet prévoit en moyenne 2 places de parking par appartement, ce qui fait 68 places. Seule 8 places de parkings demeurent donc accessibles à la location pour des automobiles extérieures. C'est peu par rapport à la situation actuelle.

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, avec liseré commercial et le long d'un espace structurant ;

Considérant que le projet vise la démolition d'un immeuble à front de parcelle et de 56 boxes de garages en intérieur d'îlot, pour reconstruire un immeuble de 2 logements à front de parcelle et un ensemble de 32 appartements en intérieur d'îlot , avec 76 emplacements de parkings en sous-sol ;

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité en raison :

- Du PRAS :
 - article 0.5 : propriété de plus de 3000m² ;
 - Article 0.6 : acte et travaux en intérieur d'îlot ;
 - Article 2.5.2 : caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation ;
- Des dérogation au RRU : titre I article 4, 12 et 13 : profondeur de bâtisse, respect de la zone latérale paysagère et de la zone perméable ;
- De l'environnement : permis mixte 1B ;

Considérant que les particularités de lieux font apparaître que :

- La parcelle présente , très étroite à rue, s'élargit sous forme d'un grand triangle en intérieur d'îlot ;
- Orienté Est à rue et Ouest en fond de terrain, la parcelle comprend un relief légèrement en pente dans sa partie à rue et au sud du terrain, tandis que son côté Nord présente un très important talus variable en hauteur entre un et presque trois niveau ;
- Ce talus est couvert d'arbres à moyenne et haute tiges ;
- Un maison est implanté au front de bâtisse, avec un passage carrossable vers l'intérieur de l'îlot, où sont implantés les box de garage dans la partie sud du terrain ;
- Ces box sont occupés par les riverains et les commerces de ce pôle commercial de quartier, en plein développement ;
- Le terrain est bordé :
 - à l'Est par des immeubles mixtes de commerces logements, avec petits jardinets ;
 - au Sud par les fonds de jardins et entrepôts des immeubles mixtes implantés avenue Latérale ;
 - à l'Ouest par le fond de jardin d'un immeuble de logements dont le permis n° est actuellement en cours de procédure ;
 - au Nord par les fond de jardin des immeubles et villa de l'avenue Hamoir, implanté plus haut que le dessus du talus du terrain de la demande ;

Considérant que le projet :

- démolit l'ensemble du bâti de la parcelle, maison à front de chaussée et box de garage en intérieur d'îlot ;
- prévoit la construction de deux ensembles :
 - un immeuble à rue avec accès à l'intérieur de l'îlot au rez et deux appartements aux étages ;
 - un ensemble de 32 appartements et de 76 emplacements de parking répartis en deux niveaux de sous-sol ;
- propose un parti architectural à toiture plate, répartis en trois ensembles en terrasses, séparé par des espaces de liaisons, et adossé au talus de la parcelle ;
- occupe la quasi-totalité de la parcelle en sous-sol et couvre celui-ci d'un espace paysager ;
- prévoit un rideau d'arbres en bordure Sud de la parcelle, dont les essences ne sont pas définies et dont l'espace de pleine terre est très restreint (1,40mètre de profondeur) ;

Considérant qu'un projet d'une telle envergure d'un ensemble d'appartements avec parking en sous-sol ne peut s'envisager sur cette parcelle pour préserver les intérieurs d'îlot ;

Considérant que le parti architectural pyramidal et appuyé contre le talus supprime toute la végétation et l'aspect verdurisé du site ;

Considérant que les garages existants présentent une implantation et des gabarits qui assurent les vues et les reculs depuis l'ensemble des maisons existantes et conservent un couvert végétal important d'arbres à hautes tiges sur le talus très présent dans le paysage du quartier ;

Considérant que le projet présentent de nombreuses dérogations et fait également l'objet de nombreuses remarques :

- Le dossier ne comprend pas de plan paysager avec les arbres et leurs essences à abattre et replanter, ce qui rend l'analyse incomplète ;
- Les reculs par rapport aux autres parcelle ne permettent pas d'implanter le rideau d'arbres projeté : l'implantation général du parti supprime toute la végétation existante sur le site ;
- L'emprise des sous-sols de la parcelle est excessive et ne répond pas aux objectifs du PRAS et du RRU d'améliorer l'aspect paysager et la zone de pleine terre des intérieurs d'îlot (titre I RRU article 13) : la zone bâtie ne peut être supérieure à 50% de l'ensemble de la parcelle (y compris le sous-sol) ;
- Les importants déblais du parti architectural multiplient les problèmes de chantier (charroi, propreté, bruit et nuisances) ;
- Le bassin d'orage prévu est totalement insuffisant au regard des prescriptions en vigueur et des problèmes d'inondation existants déjà dans le quartier ;
- La dérogation que présentent les volumes bâtis portent atteinte à l'intimité des parcelles latérales (article 5 et 6 titre I RRU) : les immeubles sont trop hauts par rapport au talus existant pour conserver sa lisibilité : le gabarit maximum qui pourrait s'envisager serait de R+2+recul ;
- Les appartements du fond de la parcelle, objet de la dérogation à la profondeur et à la hauteur de bâtisse (titre I article 4), portent atteinte à la préservation des intérieurs de l'îlot ;
- Les patios intérieurs sont trop exigus en raison de la hauteur du bâti qui les entoure ;
- Le nombre de parking permet d'envisager le maintien d'emplacements pour les riverains en plus des habitants, mais doit conserver également des emplacements pour les commerces de ce pôle de quartier en plein développement ;

Considérant que l'ampleur du projet ne peut justifier le nombre et l'importance des dérogations présentées ;

Considérant que la densité (1,25) du projet en intérieur d'îlot dépasse fortement les possibilités de la parcelle.

Avis DÉFAVORABLE