



ASSOCIATION DE COMITES DE QUARTIER UCCLOIS (A.C.Q.U.)

ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF

Au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle
Place Jean Van der Elst 29
1180 Bruxelles

Le 18 décembre 2018

Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

Concerne : Demande de permis d'urbanisme Rue du Doyenné 58 / Rue du Doyenné 56

Objet de la demande de permis d'urbanisme n° 16-44192-2018 (ART.177) : démolir des entrepôts, box de garages et bureaux et reconstruire un ensemble de 62 logements variés, jardins privés et jardin central collectif avec parking souterrain et **permis d'environnement classe 1B** n° 10270. exploitation d'une chaudière rubrique 40A et d'un parking couvert pour 48 véhicules rubrique 68B

Zone : PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Motifs principaux de l'enquête :

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) PE 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Veillez trouver ci-dessous les remarques dont l'ACQU souhaite qu'il soit tenu compte dans le cadre de l'examen de ce permis. Nous vous remercions de bien vouloir joindre nos observations au dossier administratif pour que réponse y soit donnée et demandons à être entendus lors de la Commission de Concertation.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'assurance de notre parfaite considération.

Pour l'ACQU
Florence Vanden Eede, chargée de mission

AVIS DE L'ACQU :

De manière générale, le projet semble surtout répondre à des objectifs quantitatifs et non pas à des objectifs uniquement qualitatifs comme exprimé par le demandeur. La justification d'être en phase avec le contexte urbanistique du quartier est osée en termes de quantité de logements. Il y a trop de logements prévus et trop de petits logements (studio et appartements 1 chambre, près de 50%).

Typologie à rue, hauteur de la façade avant et toiture :

-L'ensemble est très haut (R+3) par rapport à la hauteur sous-corniche du bâtiment directement voisin (un étage plus bas+ toiture à deux versants). La différence de niveau entre les deux bâtiments sera très nettement perçue depuis la rue et le sentiment d'écrasement depuis la rue sera bel et bien réel.

Comme repris par le demandeur dans sa note d'intention, le RRU mentionne :

« La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot.

La hauteur de la façade est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade.

La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée ;»

Or, la hauteur de la façade avant du projet est de 13,55 mètres et celle du numéro 54 est de 9,56 mètres (niveau plus bas que celui de l'Académie qui est de 11,66 mètres). La hauteur de la façade avant du projet devrait donc se situer entre 9,56 mètres et 11,66 mètres, elle est donc près de 2 mètres trop haut

Cette dérogation découle de la volonté de l'auteur du projet d'offrir une qualité d'espace aux occupants du projet. En effet, les hauteurs sous plafond seront assez élevées, de sorte à générer un confort et une luminosité optimaux. Note explicative

Dans ce cas de figure, le projet devrait donc être envisagé avec un étage en moins afin de diminuer le niveau général.

De même, le demandeur insiste pour signifier la particularité du terrain avec deux côtés en façade à rue. Dès lors, il s'agit, pour les hauteurs de façades avant du projet situées dans la partie de la rue du Doyenné en sortie du square Coghén (avant de rejoindre la rue du Doyenné à proprement parler), de prendre comme référence les maisons R+1 de l'architecte Louis-Herman De Koninck, se situant en vis-à-vis. La hauteur admissible est donc beaucoup plus basse que celle proposée dans le projet.

-En ce qui concerne les toitures, les équipements techniques et panneaux solaires ne sont pas repris dans les dessins des façades, empêchant d'appréhender leur emplacement et leur hauteur.

- il y a trop d'ouvertures à rue, baies de fenêtres trop grandes par rapport au contexte urbanistique de proximité, trop de vues sur les immeubles situés en face. Antithèse du bâtiment moderniste qui constitue l'ouverture du square Coghen sur la rue du Doyenné : entrée discrète, R+2 mais bâtiment moins massif, petites fenêtres, discrétion à rue,.

-la forme du projet (appelé carré Coghen) concurrence le square.

-baies de fenêtres au minimum 2 x plus grandes que celles de l'école du centre qui constitue pourtant un bâtiment public d'ampleur. Le nouveau projet est aussi en concurrence à rue avec le bâtiment de l'Académie.

Implantation :

A l'examen, les bâtiments existants rue du Doyenné, s'ils s'implantent parfois sur quasi toute la longueur de leur parcelle, il s'agit souvent d'un bâtiment principal plus élevé à rue (rue du Doyenné) et d'un bâtiment annexe plus bas d'une autre typologie, et non pas d'un ensemble d'immeubles qui se développent avec la même typologie jusqu'en fin de parcelle.

- L'intérêt relevé par le demandeur de la quantité de logements à construire doit bien entendu s'accommoder d'un concept de square et de jardin que le RIE essaye de vendre comme un bénéfice, si ce n'est qu'il n'est pas nécessairement obligatoire avec une densité de logement plus faible, ne nécessitant pas de construire sur la quasi-entièreté de la profondeur du terrain.

Patrimoine :

-L'immeuble existant présente un certain intérêt par son architecture en brique industrielle. La transformation du bâtiment dans les années 90, si elle est malheureuse n'a pas enlevé l'intérêt de la façade à rue qui pourrait conserver les parties originales. Le dôme rajouté pour l'occasion pourrait être enlevé pour que la façade retrouve son pristin état. Ce ne sera pas le premier bâtiment qui conservera quelques parties d'époque et d'autres contemporaines.

Le bâtiment actuel s'inscrit dans la typologie du quartier qui n'est pas une typologie unique mais plutôt variée, même si le square Coghen est une entité en soi. Le fait que le projet s'inscrive à rue sur la rue du Doyenné lui donne un autre statut que celui du square Coghen et la rue du Doyenné propose des bâtiments depuis l'église St Pierre et le presbytère qui relèvent de différentes époques et style et qui racontent l'histoire du quartier sans choquer l'esthétisme de l'ensemble.

La transformation de la toiture à versant de l'ancien bâtiment industriel qui est relevée à plusieurs reprises n'enlève pas l'intérêt de la façade et de son histoire, même si des baies ont été percées dans la façade latérale.

Imperméabilisation du sol :

-Le fait que les parcelles soient actuellement quasi entièrement imperméabilisées et qu'on leur rende une part de perméabilité de pleine terre ne justifie pas une densification de cette importance.

Dérogations :

Les dérogations de tout ordre sont systématiquement justifiées par la configuration particulière, tout en profondeur, du terrain du projet, et, d'autre part, au fait que le terrain donne sur deux voies publiques (la rue du Doyenné et le square Coghen), qui donneront toutes deux accès aux logements du projet. Cette particularité du terrain n'implique pas la densification proposée.

Mobilité :

Le projet aura certainement un impact sur la mobilité dans le quartier par sa densification élevée.

Conclusion :

L'ACQU demande que le projet « carré Coghen » soit revu à la baisse en termes de densité. Il est situé sur une voirie étroite à sens unique du centre d'Uccle qui présente déjà des problèmes de mobilité et se construit sur la quasi-entièreté de la longueur de la parcelle.

Les bâtiments sont hauts par rapport au contexte bâti, même si ponctuellement on y rencontre des immeubles plus haut que la moyenne. Le projet est dense sur toute son implantation et ne laisse aucun intérieur d'îlot dans la quiétude. Vu les entrées et sorties des habitants, les terrasses en décrochage, il y aura du bruit sur l'entièreté de la parcelle et des conséquences négatives sur le cadre de vie des actuels habitants du quartier Coghen (pourtant déjà densément bâti) et de la rue du Doyenné.

L'ACQU demande également qu'un projet conservant la partie la plus représentative du bâtiment industriel repris à l'inventaire visuel de l'architecture industrielle de Bruxelles soit demandé au demandeur afin de juger d'une requalification et intégration possible de ce bâtiment dans un nouveau projet.

L'ACQU demande que le nombre de logement total soit revu à la baisse ainsi que le nombre très important de studios, flats et appartement une chambre (près de la moitié des logements prévus).