

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 21 janvier 2009 objet n°09

Dossier 16-38.677-08 -

Demandeur : COVEDIM S.A. c/o Mr Philippe DEHAES

Situation : Rue de Stalle, 040

(construire un immeuble de 15 appartements et de 4 maisons)

(2^{ème} inscription - voir PV de la séance du 17/12/08)

AVIS

Vu les précisions apportées au dossier en ce qui concerne la finition des façades, suite à l'avis reporté de la Commission de concertation du 17 décembre 2008 ;

Vu l'avis de la Direction des Monuments et des Sites quant au noyer remarquable (mais en fin de vie) en fond de parcelle ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites ;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol situe le site sur lequel porte la demande partiellement en zone d'habitation, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande se situe pour partie dans la zone de protection du site classé du parc Raspail ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble à 15 appartements et de 4 maisons ;

Considérant que la demande fait suite au CU 0701 auquel elle se conforme en ce qui concerne le programme général, le nombre de logement, d'emplacement de parking et les aménagements des abords ;

Considérant que l'article 142 §2 du COBAT dispense des mesures particulières de publicité, toute demande de permis conforme et introduite suite à un CU ayant fait l'objet d'un rapport d'incidences ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis en vertu de la présence du projet en ZICHEE et dans une zone de protection d'un site classé (Parc Raspail) ;

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

- Le site sur lequel porte la demande est un vaste site ouvert qui occupe une bonne partie de l'îlot triangulaire que forment la rue Rittweger, la rue de Stalle et la chaussée d'Alseberg ;
- Sa typologie d'espace ouvert confère au lieu, avec le parc Raspail en vis-à-vis, une respiration dans le tissu urbain à l'approche du carrefour du Globe et du début de l'avenue Brugmann ;

- Cet ensemble, de grande qualité paysagère, est rehaussé par la présence de la chapelle de Stalle, monument classé, et de ses abords aménagés ;
- Il comporte un étang le long de la rue de Stalle et des bâtiments, à l'angle de celle-ci avec la rue Rittwegger (moulin Klipmolen) ;
- La première maison au-delà du site (n° 24, rue de Stalle) est une maison à 3 façades participant à la perspective des lieux ;
- Le relief des lieux est ascendant vers le cœur de l'îlot, où à proximité des limites de fond des parcelles de la chaussée d'Alseberg, on trouve les arbres les plus significatifs du site sur le plan du paysage ;
- Ces derniers participent à l'atténuation, vis-à-vis de l'espace structurant et de la Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement, de l'impact visuel des façades arrières inesthétiques et peu composées du bâti de la chaussée d'Alseberg ;
- La parcelle présente une configuration irrégulière, avec une partie plus profonde vers l'intérieur de l'îlot, derrière l'étang ;
- En fonction de la présence de l'étang (+/-1630m²), de la zone verte qui l'englobe (+/-3500m²) et de l'angle Rittwegger/Stalle où est implanté le moulin, le solde de la propriété en zone d'habitation sur lequel s'implante le projet s'élève à +/- 40ares ;

Considérant que le parti général du projet :

- Maintient le bâti principal existant à l'angle de la rue de Stalle et de la rue Rittwegger ;
- Implante, un immeuble de gabarit R+2+recul le long de la rue de Stalle, au Nord-Est de l'étang, à proximité directe de la limite de la zone verte et en prolonge le volume par un ensemble de logements de volumétrie articulée et de hauteur dégressive (construction « en peigne » de logements dans une enveloppe qui alterne des profondeurs de bâtisse différentes et des gabarits R+1 à R+2 + toit plat ; ce 1^{er} ensemble de 15 logements est implanté perpendiculairement à l'alignement de la rue de Stalle ;
- Implante les 4 maisons unifamiliales dans la partie plus profonde de la parcelle, sous forme d'une volumétrie également « en peigne », d'un gabarit inférieur (alternances de R+1+ toit plat et R + toit plat) ;
- Propose la réalisation d'une petite voirie interne uniquement accessible pour les pompiers, les déménagements et autres services lourds (remplacement de chaudière,...) longeant les limites arrières des parcelles contiguës avec accès par la chaussée d'Alseberg, tout en renforçant l'écran arbustif de fond de parcelle ;
- Vise au maintien de certains éléments du paysage notamment aux abords de l'étang et conserve le poulailler existant à l'usage de pavillon de jardin(local commun et de service) ;

Considérant, en ce qui concerne les maisons telles qu'introduites :

- Que la demande les implante sur le relief et en tenant compte de celui-ci ;
- Que les jeux de décrochements architecturaux et de volumétrie proposent un aménagement qui correspond au caractère du lieu, tant par rapport aux espaces de jardins et abords que par rapport aux maisons et jardins les plus proches de la rue Rittwegger ;
- Que la demande prévoit le garage de ces logements dans le garage semi -enterré de l'immeuble, ce qui permet de conférer à la voirie interne un caractère de chemin d'accès interne à usage et trafic limité ;
- Prévoit que l'allée qui traverse le site et longe les maisons donnent également accès à la propriété de la seigneurie implantée chaussée d'Alseberg ;

Considérant, en ce qui concerne le groupe de logements perpendiculaire à la rue de Stalle, tel qu'introduit :

- que la demande propose, une architecture articulée de volumes en décrochements successifs à mesure du développement du bâti vers l'intérieur de l'îlot ;
- que cet ensemble a pour effet de refermer la vue vers l'arrière des parcelles sises le long de la chaussée d'Alseberg ;
- que l'implantation des maisons dans son prolongement respectent un recul suffisant par rapport à la limite mitoyenne de fond de parcelle, et des arbres existants et à planter à cet endroit ;

Considérant que le projet d'immeuble, par son parti architectural, présente des jeux de volumes et d'ouvertures qui en allège l'impact volumétrique ;

Considérant que le projet conserve un rapport Plancher/Sol inférieur à 0,50 sur cette grande parcelle paysagère, participant à l'embellissement de l'axe structurant le long duquel elle s'implante ;

Considérant que le programme comporte 22 logements et 43 emplacements de parkings, tel que prévu par le CU 0701 en vigueur ;

Considérant que les implantations projetées, ainsi que celle du bassin d'orage, assurent le maintien et la pérennité de l'étang dans ses limites actuelles ;

Considérant que ses berges doivent faire l'objet d'une attention particulière en cas de rénovation ;

Considérant que le bâti de la parcelle conserve le caractère ouvert et paysager de la rue de Stalle en face du parc Raspail ;

Considérant les replantations en fond de parcelle assurent un fond paysager derrière l'étang et depuis le site classé du parc ;

Considérant que l'allée qui traverse le site permet la création d'un sentier public reliant la rue de Stalle, la chaussée d'Alseberg et la rue Ritwegger ;

Considérant cependant que les logements du rez-de-chaussée en façade de la rue de Stalle sont peu habitables, avec leurs fenêtres faces à la circulation automobile et ses nuisances sonores, alors que la situation en bordure de noyau commercial permettrait une affectation plus appropriée ;

Considérant qu'en matière d'environnement : les incidences sont semblables à celles du CU, objet d'un rapport d'incidences, ce qui dispense la demande d'être traitée de manière mixte et qu'un permis de classe IB n° 8547 (introduit le 29/10/2008) est également en cours de procédure ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur la zone de protection du Parc Raspail et que le caractère ouvert du paysage verdoyant de la rue est conservé, l'ouverture du front bâti entre le parc et l'étang de la propriété étant sauvegardée, au profit de l'espace public ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants :

- Prévoir une affectation de bureau, commerce ou équipement en lieu et place des deux logements à front de la rue de Stalle et au rez-de-chaussée, et déterminer les emplacements de parkings réservés à cette activité ;
- modifier éventuellement les formulaires en conséquences.

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus ;
2. d'introduire les documents modifiés en application de l'article 191 du CoBAT avant délivrance du permis.