

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 26 septembre 2007 objet n° 10

Dossier mixte de Certificat d'urbanisme n°0701 et de Certificat d'environnement n°8.389-classe 1B

Demandeur : CODEVIM S.A.

Situation : rue de Stalle, 40

AVIS

- Vu les résultats de l'enquête publique, le courrier introduit et les arguments y développés ;
- Vu le rapport d'incidences ;
- Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites, émis en sa séance du 27.06.2007 ;
- 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 complexe de logements à raison de 19 appartements et de 6 maisons unifamiliales ;
- Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises en raison :
 - Du caractère mixte du projet ;
 - Du fait que le programme de la demande est soumis à rapport d'incidences ;
 - Des prescriptions générales 0.4, 0.5 et 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol ;
 - De la prescription particulière 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification des caractéristiques urbanistiques de la zone) ;
 - 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 Rittweger (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+3+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 est implanté perpendiculairement à l'alignement de la rue de Stalle ;
 - Implante les 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 longeant les limites arrières des parcelles contiguës avec accès par la chaussée d'Alseberg, alors qu'il s'indique de réserver une aire de pleine terre à planter d'une haie et d'un écran arbustif le long de ces limites ;
 - Vise au maintien de certains éléments du paysage, notamment aux abords de l'étang, du côté de l'intérieur de l'îlot, mais y ajoute une maison à toiture à versants, étrangère à l'esthétique du reste du projet, en extension du poulailler existant ;
- Considérant, qu'en ce qui concerne les maisons :
- 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 ;
 - Qu'il s'indique de supprimer d'une part la petite maison à toiture à versants à proximité de l'étang, dont l'implantation est en contradiction avec l'objectif de mise en valeur paysagère des perspectives du centre de l'îlot et d'autre part le dernier volume en intérieur de l'îlot (de gabarit R+toit plat), trop proche de la limite mitoyenne de fond du terrain ;

- Considérant, en ce qui concerne le groupe de logements perpendiculaire à la rue de Stalle :
 - 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 malgré une volonté de réaliser un gabarit dégressif et un souci de présenter des volumes articulés, la partie du projet la plus proche de la rue de Stalle apparaît très massive en comparaison du bâti environnant et qu'il y a lieu d'en adapter la volumétrie dans le sens d'une recherche de qualité paysagère et de cohérence d'échelle du bâti ;
 - que l'implantation des maisons dans son prolongement ne respectent pas un recul suffisant par rapport à la limite mitoyenne de fond de parcelle, et des arbres existants à cet endroit ;
 - que le rez-de-chaussée en façade rue de Stalle prévoit des espaces commerciaux, de nature à compléter l'offre du noyau commercial, du Globe à proximité directe ;
- Considérant que les spécificités des lieux (présence d'un étang, affectation de zone verte de ses abords, présence d'un ensemble architectural cohérent (Moulin et ses abords) rendent la modification des caractéristiques urbanistiques tellement importantes qu'elles portent atteinte à la ZICHEE et engendrent une densité excessive sur les parties de la parcelle où s'implante le projet ;
- Considérant en conséquence que pour qu'une demande de permis d'urbanisme consécutive au présent CU soit susceptible de répondre au bon aménagement des lieux, les conditions ci après devraient être remplies ;
- Considérant, notamment, que les travaux de modification de relief et d'aménagement sur les bords de l'étang ne répondent pas aux catégories de travaux que permet l'article 10 du Plan Régional d'Affectation du Sol , et que la minéralisation des abords immédiats de l'étang ne répond pas aux objectifs de la zone verte du PRAS et ne peut assurer la pérennité des « éléments essentiels du paysage existant » ;
- Considérant que l'ensemble des conditions ci-après, les précisions et le plan paysager à fournir pour les aménagements des abords, réduisent l'impact du projet sur le paysage urbain et limitent l'enclavement de l'étang.

AVIS FAVORABLE à condition :

- de supprimer le volume R+toit plat qui fait l'about du groupement dans le fond de la parcelle (+/-45m²) ;
- de supprimer la maison isolée projetée au bord de l'étang (+/-140m²) et conserver le pavillon de jardin existant et l'affecter à des locaux communs et de service ;
- de supprimer la dernière maison (R+1+T) du groupement perpendiculaire à la rue de Stalle, et de reculer vers l'Ouest le volume précédent (R+1+Toit plat et R+Toit plat), de l'ordre de 3 mètres ;
- d'implanter le chemin à une distance minimale de 2mètres, (sauf exception inhérente à la configuration de la parcelle) des limites pour permettre la plantation d'une haie et/ou d'un écran de végétation arbustive ;
- de modifier les implantations d'immeubles et de maisons en conséquence ;
- de supprimer le 4^{ième} étage à front de la rue de Stalle ;
- de supprimer le 3^{ième} étage du volume jouxtant ce dernier (vers l'intérieur de l'îlot) ;

- de modifier le solde du 3^{ième} étage à front de rue en prévoyant un recul à rue (3mètres minimum) ;
- de réduire la surface à bâtir, non compris le pavillon de jardin, à 3.300m² et en conséquence l'indice P/S à moins de 0,5 ;
- d'adapter le nombre de logements en fonction de ces conditions et de prévoir minimum 1,5 emplacements de garage par logement et 1 par 50m² de commerce et prévoir dans le permis d'urbanisme l'affectation de ces parkings ;
- Joindre au dossier les résultats de la campagne de mesures du 14.03.2007 relatives à l'étude du sol ;
- De prévoir un bassin d'orages et se conformer au RRU pour la récupération des eaux de pluie ;
- D'implanter une borne amovible au début du chemin piéton ainsi qu'une seconde au droit de l'aire de manœuvre ;
- De ne pas minéraliser les abords des étangs ;
- D'organiser le chantier de manière à en limiter les nuisances ;
- d'introduire les prescriptions et les plans modifiés en fonction des conditions ci-avant, en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire avant délivrance.