

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 09.09.2009

Dossier 16-38566-08 - Enquête n° 3727/09
Demandeur : VAN LINTHOUT SA c/o Mr Verbruggen
Situation : Chaussée d'Alseberg, 1037
(2^{ième} inscription – voir PV de la séance du 1 juillet 2009)

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique et les réclamations introduites, et notamment :

- Que les plans, malgré le tracé en pointillé de la future rue du wagon, ne semble pas en tenir compte dans ses aménagements (les parkings privés sont implantés sur son tracé ; Qu'il y a lieu de présenter les futurs aménagements en tenant compte de tous les éléments
- La photo aérienne montre une importante rangée d'arbres qui participe au maillage vert existant et dont le projet ne fait pas mention dans ses abattages et dont il semble intéressant de garder des sujets ; A ce titre, les essences des replantations ne sont pas spécifiées ;
- Le volume, le gabarit et le nombre de niveaux sont démesurés surtout en intérieur d'îlot.
- Les incidences en matière d'ensoleillement sur le voisinage et de vents autour d'un bâtiment élevé et isolé ne sont pas analysées.
- Les incidences en matière de mobilité sur les parkings sont minimisées et le besoin en parking sous-évalué dans l'ensemble du projet. De plus, le projet hypothèque tout développement de projets utiles aux voyageurs de la gare de Calevoet, future gare RER.
- Les bâtiments d'entrepôts de la gare, proposés à la démolition, font partie du patrimoine, comme la gare et devraient être restaurés plutôt que démolis.
- Le projet manque d'ambition pour répondre au développement durable ;
- Le nombre de parkings souterrains présentent des incohérences entre les documents et ne sont pas suffisant au regard du programme envisagé;
- L'ancien « magasin » de la gare et les anciens entrepôts van Linthout ne peuvent être démolis et font partie du patrimoine de la commune, au même titre que la gare de Stalle qui a été classée;
 - La demande doit montrer les aménagements projetés pour la zone de la gare afin d'assurer la cohérence avec la présente demande ;
 - Étudier la question de l'intégration architecturale ;
 - Le projet nécessite l'étude d'un PPAS ;
 - Publier des vues d'ensembles et des simulations qui permettent visuellement de se rendre compte de l'impact du futur immeuble par rapport aux édifices avoisinants et par rapport à l'environnement général ;

Vu le rapport d'incidences ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité et en zone de chemin de fer ;

Considérant que la demande porte sur la destruction d'entrepôts, et la construction d'une maison de repos de 235 lits;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison du PRAS: 0.5 propriété de plus de 3000m²

0.6: atteinte à l'intérieur de l'îlot

4.5.1 caractéristiques urbanistiques de la zone de forte mixité ;

de l'OPPU : Projet mixte classe 1B

du RRU : dérogation en ce qui concerne l'implantation, le volume et le nombre de parkings (art.4,5,6 titre I chapitre II et titre VIII article 11)

Considérant que lors de la première commission de concertation, l'avis a été reporté en vue d'une visite sur place , notamment pour analyser la valeur patrimonial de l'ancien entrepôt des chemin de fer;

Vu les nouveaux plans présentés et les explications données en séance, suite aux remarques des riverains émises lors de la première séance de commission de concertation du 01/07/2009 ;

Vu l'élément nouveau concernant l'avis du SIAMU qui supprime la nécessité de l'accès pompiers autour du bâtiment, notamment le long de la limite Est et Sud de la parcelle ;

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

- Le projet s'implante sur:

- o Un espace qui s'étend depuis le coin la gare de Calevoet et la limite de la voie ferrée vers l'intérieur de l'îlot , le long de fond de jardin des immeubles implantés chaussée d'Alseberg, jusqu'à l'arrière des entrepôts de l'ancienne entreprise Van Linthout;
 - Sur ce terrain est s'implanté à l'heure actuelle une entreprise de matériaux de construction comprend un magasin à l'entrée du site et en face de la gare, des entrepôt dont un ancien hangar des chemin de fer caractéristique de l'époque et qui complète l'ensemble architectural de la gare ;
 - Du fait de son affectation, ce terrain a été remblayé de telle sorte à créer un plateau, alors que le terrain naturel présente une déclivité assez forte vers l'intérieur de l'îlot allant jusqu'à près de deux niveaux en fond de parcelle ;
 - Ce relief avec sa déclivité est visible dans la partie derrière les entrepôts et également le long de la propriété voisine de droite ;
 - Le terrain est complètement couvert de matériaux ou de zone carrossable, à l'exception d'un belle rangée d'arbres en limite du terrain remblayé et sur toute sa profondeur ;

Considérant que le projet :

- démolit l'ensemble des installations de l'entreprise de matériaux implantée en face de la gare de Calevoet et le long du chemin de fer ;
- reconvertit ce site en une très importante maison de repos de 235 unités;
- Crée un important complexe en croix de gabarit de R+4 et 5 niveaux, avec ses locaux de jour, médicaux et services dans le niveaux en sous-sol et demi sous-sol du bâtiment, vu le relief du terrain ;
- Propose des aménagements des ailes et étages du bâtiment en fonction de l'état de santé des personnes âgées, avec leur séjour particuliers ;
- Consacre un demi sous-sol également en chambre à proximité immédiate de la future voie carrossable de la rue du wagon et en décaissement par rapport à celle-ci ;

- crée une voie carrossable autour du site pour les pompiers et l'entrée des parkings disposée à l'opposée de l'entrée du terrain, ;
 - prévoit le tracé de la future voie du Wagon qui va permettre la liaison entre la gare et la rue de Stalle pour les transports en commun , les piétons et vélos , avec les parkings extérieur de la seigneurie sur son tracé;
 - inscrit le sigle /enseigne en façade pignon de l'aile vue depuis l'espace public ;
- Considérant que le demande est mixte et que les plans introduits pour le permis d'environnement sont différents de ceux de la présente demande, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant t que la demande fait l'objet de nombreuses remarques :

- l'implantation est trop proche des limites mitoyennes, au vu des gabarits projetés ;
- la hauteur du bâti est trop importante et nécessite de fortes modifications en conséquence :
 - la suppression du dernier niveau,
 - la création de reculs successifs des abouts de chaque aile ;
- l'importance des déblais envisagés, dû à la situation existante et au remblai du site par l'entreprise de matériau doit faire l'objet d'un complément d'étude dans le rapport d'incidence et le projet doit être étudié dans un meilleur respect du site;
- les chambres de pensionnées implantées en sous-sol et demi sous-sol doivent disposer de vue sur le parc et ne peuvent se situer à côté de la future rue du wagon

Considérant qu'en ce qui concerne la voirie autour du site, toute proche de la limite Est du terrain :

- l'obligation d'un accès pompier dont l'assise pourrait être en dalle gazon ne peut justifier l'entrée des sous-sol à l'opposé de l'entrée du terrain depuis l'espace public ;
- l'entrée des services et du parking en sous-sols doivent être situé à l'entrée du site et à proximité des parkings pour visiteurs ;
- il y a lieu d'en assurer un nombre en équilibre avec celui des 235 occupants projetés;
- la situation de l'ensemble des services et de leur organisation doit être revue en conséquence ;

Considérant qu'en ce qui concerne les aménagements paysagers :

- les zone de recul latérale doivent être aménagée avec un rideau d'arbres à hautes tiges, de sorte à assurer l'intimité des propriétés voisines ;
- la zone entre la rue du Wagon et le chemin de fer doit faire l'objet d'une replantation dense afin de créer un bois, afin d'assurer la coulée verte des talus de chemin de fer ;
- la zone de jardin accessible par les pensionnaires doit être spécifié, sécurisé et équipé de chemin de promenade et de bancs, afin d'assurer le confort extérieur des occupants ;
- Les arbres existants sur le site et notamment la rangée de grands érables entre l'entreprise de matériaux et celle de jardinage, doit figurer aux plans et conservée dans les parties non bâties ;

Considérant que le site de la gare de Calevoet, de ses abords immédiats, ainsi que la création de la rue du Wagon et de parkings pour la gare, font l'objet de demandes de permis d'urbanisme n°37.404 et 38.472 en cours de procédure ;

Considérant que l'ensemble des plans devront être modifiés en raison des observations introduites dans ces différents dossiers et qu'il s'indique de joindre un

plan d'ensemble dans chacun des dossiers afin d'établir la cohérence des projets entre eux;

Considérant que la « rue du Wagon » projetée est située sur les parkings visiteurs envisagés, ce qui ne peut en assurer la pérennité ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une assise piétonne et cycliste sur l'assiette réservée à la future voirie ;

Considérant que le tracé envisagé en talus par rapport au chambres de l'aile Sud de la maison de repos et à proximité immédiate de celles-ci ne peut assurer le bien-être de ces dernières qu'il s'indique de supprimer ;

Considérant que le tracé de la rue du wagon doit se situer le plus près possible du chemin de fer (en créant un rideau d'arbres entre les deux) afin de libérer des espaces de jardin à l'échelle du projet;

Considérant que les déblais comprendront les aménagements nécessaires à l'implantation de la future rue du wagon et feront l'objet d'un plan de nivellement qui comprendra ses profils en long et large, de sorte à ce que l'assise soit réalisée avant la plantation du parc ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'enseigne, le projet doit assurer la reconversion possible du site et respecter les prescriptions du RRU en vigueur ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- RRU : implantation, zone de recul latérale, hauteur, parking et enseignes (Titre I chapitre IV article 12 et titre VI article 35) et qu'elles sont trop importante dans la demande telle que présentée;

Considérant qu'en matière d'environnement :

- o La demande devrait faire l'objet d'une étude en ce qui concerne les panneaux solaires et l'utilisation des eaux de pluie ;

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

- Projet mixte et que le projet présente des incohérences entre les dossiers, ce qui ne peut s'envisager ;
- PRAS: 0.5 propriété de plus de 3000m² dont l'aménagement pourrait s'envisager
- 0.6: atteinte à l'intérieur de l'îlot qui est excessive dans la présente demande, par son impact sur l'environnement
- 4.5.1 caractéristiques urbanistiques de la zone de forte mixité qu'il s'indique de mieux respecter;

Considérant que les modifications à apporter au dossier sont telles, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, qu'elles dépassent largement le cadre des « aspects accessoires du dossier » de l'article 191 du CoBAT

Avis défavorable