

PROJET

Lotissement Egide Van Ophem

RUE VAN OPHEM, 40 COMMUNE D'UCCLE
REGION DE BRUXELLES CAPITALE

PLAN JOINT A LA DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

MAITRE DE L'OUVRAGE

BPI

s.a. Batipont Immobilier n.v.

AV HERRMANN-DEBROUX 42 - 1160 Bruxelles
T 02 663 60 10 F 02 673 59 25
e-mail: bpl@bpisa.be

REPRESENTE PAR :

Administrateur



Catherine Vincent

Administrateur

Jacques Lefèvre (Représentant : Artist Valley SA)

CH

ARCHITECTE

A2RC

ARCHITECTS

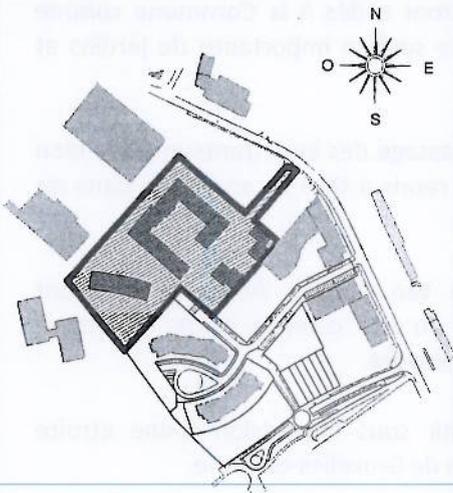
16, RUE SAINT-LAURENT - 1000 BRUXELLES
T 02 511 47 09 F 02 511 23 36
e-mail: a2rc@a2rc.be



Architecte responsable

Michel Verlieden

SITUATION



ARCHITECTE PAYSAGISTE ET URBANISTE

Jnc

INTERNATIONAL

Ch. d'Alsemberg, 993 - 1180 Bruxelles
T 02 347 56 60 F 02 345 58 55
e-mail: jnc@ing.be

INGENIEURS STABILITE - TECHNIQUES SPECIALES



TPF-ENGINEERING

Avenue de Haverskercke 46 1190 Bruxelles
T 02 370 18 90 F 02 370 18 70
e-mail: imc@lmchapeaux.com

RAPPORT D'INCIDENCES

ARIES

consultants

Chemin des 2 Fermes 1, B-1331 Rosières
T 02 655 86 50 F 02 655 86 60
e-mail: www.ariesconsultants.be

PRESCRIPTIONS LITTERALES

Olivier CHENU

URBANISTE

Rue Jonniaux, 16 - 1040 Bruxelles
Tél. 02/ 733 14 73 - Fax. 02/ 733 85 33
e-mail: chenu.olivier@skynet.be

GEOMETRE

hvs

Luc Hennen
André Van der Venne
Benoit Soete
Géomètres-Experts Immobiliers - Urbanistes

Rue de Ribensart, 14 - 1332 Genval
T 02 653 11 18 F 02 653 38 47
e-mail: hvs.part@skynet.be

TITRE

NOTE EXPLICATIVE

ECHELLE	EMETTEUR	PHASE	GENRE	DATE D'EMISSION	DATE D'INDICE	DOSSIER	NUMERO	INDICE
-	-	PL	-	11/02/11		433	-	
FORMAT	SURF	DESSINE PAR		VERIFIE PAR	APPROUVE PAR	BAH		

DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR
NOTE EXPLICATIVE
Lotissement d'immeubles de logement

Egide Van Ophem

BPI
A2RC / OLIVIER CHENU
JNC / TPF / ARIES

DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

NOTE EXPLICATIVE

08.03.2011

Lotissement d'immeubles de logement

Egide Van Ophem

Rue Egide Van Ophem, Commune d'Uccle
Région de Bruxelles-Capitale

Maitre de l'Ouvrage

BPI

Conception et Études

A2RC / OLIVIER CHENU

JNC / TPF / ARIES

1. PREAMBULE

Les sociétés anonymes Prés de la Perche Construction, Egide Van Ophem et Abeco sont propriétaires de terrains sur le territoire communal d'Uccle sis avenue Egide Van Ophem d'une superficie totale de $\pm 22.000 \text{ m}^2$, actuellement occupé par des anciens entrepôts et bâtiments scolaires désaffectés, faisant l'objet de demandes de permis de démolition (référence 16-39-434-10 et 16-39-435-10).

Ces sociétés mandatent la société anonyme BPI en vue de la réalisation sur une partie de ses terrains d'un lotissement.

Les parcelles visées par la présente demande de Permis de Lotir sont situées sur la rue Egide Van Ophem, desservies par la nouvelle voirie Avenue Ilya Prigogine et à proximité de la gare d'Uccle-Calevoet. Il s'agit d'un terrain de 15.793 m^2 , dont 4.452 m^2 seront cédés à la Commune comme espace public et 11.342 m^2 seront des lots privatifs incluant une surface importante de jardins et zones de plantations existantes et nouvelles.

La société anonyme Prés de la Perche Construction assurera du passage des impétrants entre le bien du permis de lotir et la rue Egide Van Ophem. Ce passage sera repris à titre de servitude dans les divers actes notariés des lots du permis de lotir.

Les sociétés anonymes Prés de la Perche Construction, Egide Van Ophem, Abeco et BPI sont conscientes des enjeux importants de restructuration durable du site compris entre la réserve naturelle du Keyenbempt, une zone urbanisée et la gare d'Uccle-Calevoet.

Dans ce cadre, le développement du projet pourrait intervenir sous l'impulsion d'une étroite collaboration entre le Promoteur, la Commune d'Uccle et la Région de Bruxelles-Capitale.

Egide Van Ophem

2. INTENTIONS DU PROJET

Le projet s'inscrit dans la perspective d'une urbanisation douce, cohérente et achevée de cet espace :

- Il tient compte de l'affectation des terrains concernés en zone de forte mixité. Ainsi, les sociétés propriétaires du site développeront en dehors du permis de lotir des activités commerciales, tertiaires, productives et des équipements collectifs sur les autres parties de terrains qu'elles détiennent sur le site ;
- Dans le cadre de ce lotissement, limité à une partie du site, il vise la construction de 197 logements de qualité en intérieur du site. Cette zone disposant d'un tissu composé essentiellement de maisons unifamiliales, la création d'autres typologies de logements ainsi que de nouvelles fonctions vient donc y rétablir l'équilibre fonctionnel ;
- Il tient compte des conclusions de l'étude de mobilité réalisée par ARIES.

Le projet est soucieux de participer pleinement au développement de la Commune d'Uccle de manière à respecter sa dynamique culturelle et sa diversité sociale.

3. LE LOTISSEMENT

Descriptif des lots du lotissement

Le lotissement aidera à répondre au très important besoin en logements neufs dans la Région de Bruxelles-Capitale, ainsi que cela a encore été souligné à l'occasion de récents colloques et déclarations politiques.

Il consiste en la création de cinq lots, dont quatre (L1 à L4) seront affectés principalement au logement, pour accueillir des immeubles d'appartements. Un cinquième lot (L5) affecté à un aménagement en surface, comme par exemple un parking paysager à destination des futurs aménagements des deux parcelles à front de rue Egide Van Ophem. Ce lot L5 maintiendra une connexion visuelle et spatiale entre la rue Egide Van Ophem et le rideau boisé en haut du terrain à côté de l'athénée.

Le lot L1 fait bordure avec la zone boisée en haut du terrain tandis que les lots L2 et L3 composent un îlot central, entouré d'une boucle de desserte et circulation. Le Lot L4 vient intégrer cette composition, complétant d'un côté un îlot en reconstruction et, d'un autre côté marquant une des deux placettes qui composent l'aménagement. La deuxième placette, de forme triangulaire et s'ouvrant vers le paysage, se trouve entre les lots L1 et L2.

Outre ce réseau d'espace public se connectant fonctionnellement vers l'avenue Ilya Prigogine, nouvellement créée, l'implantation des zones de bâtisse pour les immeubles d'appartements permet des continuités visuelles et des aménagements d'intérieur d'îlot qui agrémentent tant le cadre de vie propre aux bâtiments que l'image d'agrément que dégage le lotissement. La forme et la densité de ce développement ont été étudiées privilégiant tant l'aspect paysagé du site que la qualité de ses nouveaux espaces publics.

Les gabarits maximaux sont modulés entre R+2+T et R+4+T entre les lots L1 et L3. Le lot L4 dans la partie basse, marquant le coin de la placette, entrée de lotissement, développe lui un gabarit de R+5+T.

Un jeu de volumes et de percés évitera la monotonie des vues depuis l'espace public. L'ouverture créée par l'implantation des bâtiments du L1 qui suivent les courbes de niveau, dégagent un espace aéré et permettent la création d'une placette triangulaire verdurisée.

Le P/S net (hors voirie) du projet présenté est de 1,39 au maximum.

Un quartier de ville mixte et structuré

Dans son concept, le lotissement proposera la construction d'un quartier durable vivant et dont l'animation relèvera des mixités qui y cohabiteront :

- Mixité des typologies des appartements (studio, 1 à 3 chambres);
- Mixité des âges des habitants en favorisant la complémentarité des occupants et des populations ;
- Mixité des fonctions avec surfaces pour professions libérales ou entreprises de service intellectuel.

Ouverture et occupation du sol

Répondant au principe d'une densité raisonnée limitant l'emprise au sol du construit, le programme libérera ainsi de nouveaux espaces :

- Espaces publics (voiries, espaces verts, placettes, etc) ;
- Espaces vers privés (jardins en intérieur d'îlots, zones de recul devant les immeubles, etc).

Répondant à une logique et à un objectif de développement durable, le programme mettra en œuvre différentes solutions :

- Chaque îlot relève de gabarits modulés en fonction de leur orientation et de leur ensoleillement. D'une façon générale, le développement durable demande des gabarits suffisamment importants afin de densifier les populations et limiter ainsi l'occupation au sol du construit au profit de surfaces d'espaces publics ;
- La conception/construction fait appel à l'utilisation de matériaux peu énergivores et recyclables, ainsi qu'à une isolation et une ventilation optimales.

Le projet vise en outre également à éviter, ou tout le moins à limiter au strict minimum, l'évacuation de terres de déblais à l'extérieur du site.

Une architecture durable

La volonté sera d'intégrer les critères du développement durable à l'échelle d'un quartier, ce qui constitue un puissant levier susceptible de garantir des changements sensibles, bien plus que lorsque les projets sont étudiés uniquement à l'échelle du bâtiment. Le projet sera donc étudié en intégrant

Egide Van Ophem

transversalement ses aspects environnementaux, économiques et sociaux.

Outre son accessibilité par les transports en commun (gare, bus, etc) et sa densité, le projet étudiera la mise en œuvre d'autres dispositifs durables, comme par exemple une gestion optimale des eaux usées et de ruissellement (réseau séparatif généralisé pour la récolte et l'évacuation des eaux, etc), une production d'eau chaude sanitaire solaire, etc.

Au niveau des performances énergétiques et thermiques, la configuration des zones de bâtisse permet une bonne compacité des constructions. De plus, l'implantation des bâtiments a été étudiée pour permettre un bon ensoleillement et un éclairage naturel des espaces habitables. La conception des immeubles sera du type « basse énergie ». Un accent sera mis sur les possibilités d'installations économes.

Plus de mobilité verte et douce

Le concept du projet permet de réduire considérablement la circulation automobile dans le nouveau quartier, favorable à la mobilité douce (piétons, vélos, etc), et donc d'en préserver la convivialité (qualité de vie et des espaces publics).

L'aspect mobilité a également fait l'objet d'études détaillées. Des comptages et des simulations, réalisés par un bureau spécialisé, permettent d'affirmer que la circulation dans le nouveau quartier, préservera la qualité de vie et des espaces publics. Les jonctions aux voiries existantes feront partie du projet et seront modélisées afin de s'assurer d'une insertion aisée dans la circulation existante.

Egouttage et gestion des eaux

Le réseau d'évacuation des eaux se compose de deux réseaux distincts (ou séparatifs) : le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eaux usées. Le fonctionnement est du type gravitaire. Les eaux de pluie seront ralenties dans leur écoulement, temporisées dans des bassins d'orage situés au dessous des futures voiries publiques. Outre le fait que ces bassins d'orage reprennent aussi des eaux de toiture des bâtiments, à l'intérieur des lots privés il est possible d'installer des citernes de récupération pour réutilisation dans l'entretien ou l'arrosage.

Statut du Lot L5

Ce lot a pour fonction de garantir une percée visuelle et une connexion spatiale de ce site vers la rue Egide Van Ophem. De ce fait, ce lot structure aussi le développement cohérent en deux parcelles séparées les terrains qui longent la rue. Des conditions particulières pour ce lot sont explicitées dans les prescriptions littérales.

4. DEROGATIONS SOLLICITEES PAR LE DEMANDEUR

1. Zone perméable

Le lot L3 déroge à l'article 13 du titre I du RRU en ce que sa zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable de 50% : la surface perméable est de 25%.

Motivation :

L'ensemble formé par les lots L2 et L3 respecte cet article du RRU. La découpe de cet ensemble en lots n'a pas permis de répartir les zones perméables de manière égale entre ces deux lots.

2. Zone de Recul

Le projet déroge à l'article 11 du titre I du RRU en ce que les prescriptions prévoient dans les zones de recul des constructions hors-sol et en sous-sol qui ne sont pas accessoires à l'entrée des immeubles (citerne pour réutilisation d'eau de pluie, cabine haute tension enterrée, aires de stockage temporaire des containers à déchets, petite terrasse d'agrément).

Motivation :

Les zones de recul sont assez larges pour permettre aisément de tels aménagements et ceux-ci seront de toute façon de dimensions réduites. De plus, tant pour la construction que pour l'entretien et l'usage, ces implantations s'avèrent plus pratiques et convenables.

3. Bassin d'orage

Le projet déroge à l'article 16 du titre I du RRU en ce que les « citernes » (bassins d'orage) prévues n'ont pas une capacité de 33 litres par m² de toitures en projection horizontale.

Motivation :

Avec AQUABRU (ex VIVAQUA), le bureau d'étude TPF en charge de ce dossier préfère opter pour la règle d'un stockage de 9,7 mm de pluie par m² imperméabilisé, toiture + voirie comprise. Ces 9,7 mm correspondent à la pluie décennale de durée = 5 minutes à Bruxelles, cette durée correspondant au temps de concentration d'un bassin versant de petite taille (c'est notre cas ici). Une note technique de dimensionnement des bassins d'orage est jointe à la demande.

4. Constructions en toiture

Le projet déroge à l'article 6,§3 et 8§3 du titre I du RRU en ce que les prescriptions prévoient des petits volumes techniques peuvent émerger du volume de toiture.

Motivation :

Les toitures plates présentent plusieurs avantages, urbanistiques, architectoniques et constructifs, impliquant nonobstant ce recours à des volumes technique saillants pour permettre une utilisation optimale des surfaces du dernier étage en locaux habitables. Les prescriptions précisent des conditions à respecter :

- Leur superficie ne dépasse pas 15% de l'emprise au sol du bâtiment ;
- Leur hauteur ne dépasse pas 1,5 mètre ;
- Les petits volumes techniques sont traités avec des matériaux similaires à ceux utilisés pour le bâtiment.

5. Caractéristique des emplacements de parcage

Le projet déroge à l'article 8 du titre VIII du RRU en ce que des emplacements de parcage du lot L4 peuvent se trouver sur les lots L2 et L3.

Motivation :

La faible superficie et la forme de ce lot sont générées par la volonté de créer une percée visuelle (lot L5) et par la nécessité de se raccorder à un mur mitoyen existant. En conséquence, il n'est pas possible de prévoir dans ce lot un sous-sol suffisamment grand pour accueillir le nombre d'emplacement requis par le RRU.

6. Hauteur mitoyen plus élevé que le voisin existant du lot L4.

Le projet déroge à l'article 5 et à l'article 6 du titre I du RRU en ce que les constructions prévues sur le lot L4 sont plus hautes que celles existant sur l'unique parcelle mitoyenne.

Motivation :

Ce lot a une fonction urbanistique particulière. Sa configuration va permettre une amélioration en termes urbanistiques dans l'ensemble constitué avec l'immeuble voisin.

7. Zone perméable du lot L4

Les prescriptions urbanistiques mentionnent :

« Le solde des surfaces non construites hors-sol dans la « Zone de bâtisse » est aménagé

- *soit d'après les prescriptions des « Zones de cours et jardins »*
- *soit d'après les prescriptions des « Zones de recul » si un accès aux constructions est nécessaire. Ce traitement ne fait pas perdre à ce solde de surfaces son caractère de zone de bâtisse principale constructible hors-sol et en sous-sol. »*

On suppose donc que la partie non bâtie à l'arrière comprend des constructions enterrées sous toute la superficie du lot. Il n'y aurait donc pas de part perméable comme l'impose l'article 13 du titre I du RRU.

