

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 4 mai 2011
objet n°11

Dossier 16-39800-2011 - Enquête n°0063/11

Demandeur : S.L.R.B. Société du Logement - Messieurs Van der Eecken et Cumps

Situation : Rue du Château d'Or / Chaussée d'Alseberg

Objet : la construction d'un ensemble résidentiel composé de 68 logements et d'un parking souterrain de 51 emplacements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39800-11 introduite le 24.01.2011 par *Monsieur Van der Eeken et Cumps Gert & Fabrice - S.L.R.B. Société du Logement* visant la construction d'un ensemble résidentiel composé de 68 logements et d'un parking souterrain de 51 emplacements sur le bien sis à l'angle de la rue du château d'Or et de la chaussée d'Alseberg ;

Considérant que le PRAS situe la demande en *zone de forte mixté* ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- o application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²),
- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- o application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- o dérogation à l'art.3 du titre 1 du RRU (alignement),
- o dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (couverture de la dalle du sous-sol de 0.6m de terre),
- o application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 28/03/2011 au 11/04/2011:

- o la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o les dérogations au RRU dont le gabarit imposant, accentué par la surélévation du rez-de-chaussée,
- o le projet ne respecte pas les caractéristiques urbanistiques du quartier,
- o le trafic déjà important et le manque de places de parking, le projet ne prévoit que 51 emplacements pour 68 logements,
- o les transports en commun ne suffisent plus à répondre à la demande,
- o la construction dans une zone marécageuse,
- o le nombre de projets dans le quartier,
- o la saturation des écoles du quartier,
- o le manque de précision sur la couleur des matériaux,
- o les incohérences sur la capacité du bassin d'orage, l'évacuation des toitures vertes vers le réseau public,
- o le peu d'aménagement des abords (3 arbres fruitiers ! en intérieur d'îlot),
- o l'impact du projet sur les réserves naturelles avoisinantes,

- o propositions de construire des logements sociaux sous forme de maisons uni-familiales,
- o la création de ghettos,
- o le projet déroge à la zone de forte mixité du PRAS qui oblige la réalisation d'autres affectations,
- o les demandes de dérogation ne sont pas motivées,
- o le peu d'espace collectif bâti pour les occupants (salle commune, ..),

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 24/01/2011 ;

Vu le rapport d'incidences et son accusé de réception complet ;

4 : description Sitex

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

- o Le terrain, anciennement bâti (brasserie, moulin, château), fut le cœur économique du quartier qui s'est urbanisé dès le milieu du XIX^{ème} siècle,
- o L'îlot a fait l'objet d'une expropriation pour la construction du Ring Sud, Quelques 60 bâtiments ont été démolis à la fin des années 60, et 315 résidents ont dû quitter le quartier, avant que dans les années 70, le terrain ne soit exproprié,
- o Suite à l'abandon du projet de Ring qui ne fut jamais concrétisé, une action en rétrocession a permis à la famille propriétaire de l'époque de récupérer son bien, avant de le mettre en vente,
- o L'îlot appartient actuellement à 3 propriétaires : le terrain formant angle entre la chaussée d'Alseberg et la rue du Château d'Or appartient à la Région de Bruxelles-Capitale (Régie des bâtiments). La partie centrale appartient à un promoteur privé, la partie bordant la chaussée de Saint-Job appartient depuis peu à la Région de Bruxelles-Capitale,
- o La propriété initiale comportait le terrain sur lequel porte la demande et la zone verte du plan régional d'affectation du sol longeant la chaussée de Saint Job, (dont l'aménagement est réalisé par Bruxelles Environnement),
- o Bruxelles Environnement aménage l'espace vert en déviant le Geleytsbeek de son pertuis pour le mettre à ciel ouvert. Cet espace est géré comme une zone inondable, le ruisseau étant 2m plus bas que le niveau du terrain,
- o Depuis l'entrée en vigueur du Plan de Secteur, une partie du terrain est affectée en zone verte. Le plan régional d'affectation du sol situe cette zone verte dans le sens Est-Ouest afin de réaliser la connexion du maillage vert entre le Kinsendaal et le Nekkersgat,
- o Depuis les démolitions, un couvert végétal spontané s'est développé sur le terrain, qui reste pour sa majeure partie un grand pré qui accueille des activités temporaires (cirque, foires,...),
- o A noter que le terrain est traversé par le Geleytsbeek et d'un égout (en souterrain), sur 2m de large, le lit du ruisseau est propriété communale,
- o La rue du château d'Or est en cours de réaménagement en vue d'améliorer les conditions d'exploitation des lignes de transports publics,
- o Le quartier est bâti de constructions de gabarits divers dont les gabarits les plus importants n'excèdent pas R+3+étage en recul,
- o L'îlot a fait l'objet de plusieurs avis émis au cours de l'instruction, parfois partielle, de plusieurs procédures de demandes de permis et certificat, dont :
 - La demande de certificat d'urbanisme (dossier 2003-07), dont l'instruction s'est soldée par un refus) et qui portait à la fois sur la parcelle qui fait l'objet de la demande et sur la parcelle contiguë (également en zone de forte mixité), en visant la construction de 23.700m² répartis en immeubles de gabarit R+2+ et R+3,
 - La demande de PU 38.380, portant sur le terrain central et qui a fait l'objet d'un avis défavorable de la Commission de concertation,
 - La demande de PU 38.989 portant sur le même terrain et qui a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la Commission de concertation et du Collège,

- La demande de PU 39.162, portant sur le terrain de la présente demande et qui a fait l'objet d'un avis défavorable de la Commission de concertation,
- La demande de PU 39431, délivrée, portant sur le terrain central,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise la construction de 68 logements essentiellement traversant (34 sociaux et 34 moyens) et 51 emplacements de parking dont 34 pour les logements moyens,
- o la construction de deux immeubles, l'un côté Château d'Or, de gabarit R+3+étage en recul, et R+4 en about, face au carrefour (aile A) et l'autre côté de la chaussée d'Alseberg, de gabarit R+3+étage en recul (aile B),

6 : motivation sur la demande

Considérant qu'en matière d'implantation :

- o le terrain est principalement situé en zone de forte mixité, une bande de 3 mètres le long de la promenade verte dans laquelle le projet ne s'implante pas étant située en zone verte,
- o la limite du terrain indiquée au plan d'implantation s'étend sur le terrain de la Régie communale (lit du Geleytsbeek, destiné à être déplacé),
- o les 2 bâtiments du projet sont implantés au pourtour du terrain bordé par la chaussée d'Alseberg et la rue du château d'Or,
- o le bâtiment A est implanté le long de la rue du Château d'Or, en mitoyenneté avec le permis voisin délivré,
- o le bâtiment B se situe le long de la chaussée d'Alseberg, la façade Nord est située à +/- 11m de la façade du permis voisin,
- o les deux bâtiments sont implantés en recul variables par rapport à ces axes, les bâtiments présentant des alignements non conventionnels, ce qui permet d'aménager des zones de recul plantées, dans la continuité du projet voisin,
- o les deux ailes sont éloignées de 11m au point le plus défavorable, des appartements deux chambres n'ont d'autres vues que cet immeuble proche,

Considérant qu'en matière de densité :

- o le projet tel qu'introduit présente un P/S de 2.07,

Considérant que le projet offre également un jardin planté en pleine terre, commun en intérieur d'îlot ;

Que la densité du projet se justifie par la proximité de plusieurs espaces verts et de la proximité de la gare de Calevoet ;

Que cette densité est équivalente au bâti traditionnel bruxellois ;

Considérant qu'en matière de gabarit :

- o le gabarit des 3 bâtiments varie entre R+3+étage en recul partiel et partiellement R+4,

Considérant que ces gabarits répondent à la situation de l'angle de l'îlot dégagé par la présence de la zone verte et du carrefour ;

Que ces gabarits sont plus importants que les constructions avoisinantes, objet d'une dérogation au Règlement régional d'urbanisme ;

Mais que les perspectives de la rue du Bourdon et des chaussées de Drogenbos et d'Alseberg permettent de signifier plus particulièrement cet îlot à bâtir ;

Considérant que le long de la rue du Château d'Or, voirie principale du quartier, les gabarits peuvent être plus importants pour marquer cette entrée de la commune à proximité d'un imposant pont de chemin de fer ;

Que la hauteur de la façade rue du château d'Or est inférieure à celle du permis voisin ;

Que l'angle est plus marqué pour renforcer s'identifier dans les perspectives ;

Que du côté de la chaussée d'Alseberg, voirie plus locale, les gabarits sont réduits pour s'accorder davantage au bâti existant et au projet délivré ;

Considérant qu'en ce qui concerne les logements

- o La création d'un ensemble à taille réduite de logements sociaux et de logements moyens évite l'effet de ghetto,
- o La plupart des logements sont traversant,
- o Les appartements G1.3 .. sont trop proches de l'aile A et bénéficieront que de peu d'ensoleillement,
- o Il n'est pas prévu de caves mais chaque logement bénéficie d'un local de rangement-buanderie,

Considérant qu'en ce qui concerne le sous-sol :

- o le sous-sol a une emprise de 2040m² (emprise hors-sol 1957m², zone de jardin 1594m²), il est implanté 1.5m plus haut que le niveau du trottoir,

Considérant que la rehausse du sous-sol correspond à celle du permis voisin ;

Qu'elle permet de garantir la bonne circulation de l'eau de la nappe phréatique, de réduire les déblais ;

Que cette implantation de type bel étage permet de mieux privatiser les logements du rez par rapport aux espaces publics ;

Considérant qu'en matière de mixité du programme en zone de forte mixité

- o le projet opte pour un taux de +/-100% de logements avec un local commun accessible aux habitants du projet,

Considérant que le PRAS vise la mixité dans la zone ;

Que la présente demande ne couvre pas la zone entière du PRAS ;

Considérant qu'en matière d'esthétique

- o les parements des façades des bâtiments A et B sont proposées en enduit sur isolant, soubassement en briques, étage en recul en enduit plus foncé,
- o la nomenclatures des baies est variée, mais les façades ne présentent aucun relief par l'absence de balcon, oriel,...

Considérant qu'en matière de stationnement

- o le parking en sous-sol offre 51 emplacements,
- o l'entrée du parking en sous-sol est organisée du côté de la chaussée d'Alseberg, à la limite du terrain,
- o il comprend également plusieurs locaux (pour 30 vélos) et un emplacement pour 3 motos,
- o un grand local vélos est prévus en fond de jardin, contre la limite de la parcelle, face à la crèche du permis voisin, accolé à un local pour poubelles,

Considérant que le nombre d'emplacements est conforme à l'article 7 du RRU (Titre VIII) ;

Que le quartier est bien desservi par les transports en commun ;

Considérant que le local vélos et poubelles extérieur, implanté sur le terrain communal doit être déplacé et intégré au bâti ;

Considérant qu'en matière d'aménagement des abords

- o les zones de recul et le jardin sont plantés et arborés,
- o le chemin piéton entre le jardin et la chaussée d'Alseberg est implanté sur la propriété communale,
- o l'espace central est aménagé en pleine terre en un espace commun de jardin d'un seul
- o le jardin est limité de l'espace public par un portillon,

Considérant que l'appropriation du terrain communal est anticipée,

Que l'accès au jardin intérieur doit être limité à l'accès principal,

Considérant qu'en ce qui concerne le Geleytsbeek et la gestion des eaux de pluie

o les eaux de pluies des immeubles sont renvoyées directement aux égouts via un bassin d'orage d'une capacité de 115m³,

o la citerne d'eau de pluie a une capacité de 10 /m³,

Considérant que le trop plein du bassin d'orage doit être raccordé au ruisseau afin d'en assurer le bon écoulement ;

Que la capacité de la citerne d'eau de pluie n'est pas suffisante ;

Qu'elle doit être portée à une capacité de 50 m³ pour assurer le nettoyage des communs et l'arrosage du jardin ;

Considérant que par rapport aux motifs d'enquête

o application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²),

o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),

o application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),

o dérogation à l'art.3 du titre 1 du RRU (alignement),

o dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (couverture de la dalle du sous-sol de 0.6m de terre),

o application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte),

Considérant que l'aménagement de la parcelle est accompagné de l'aménagement planté des abords en pleine terre en intérieur d'îlot ;

Que le local vélos situé dans le jardin doit cependant être déplacé ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de "la plaine du Bourdon" ;

Que cet îlot bénéficie de la proximité de la gare de Calevoet et de plusieurs espaces verts et au carrefour d'axes importants, dans la perspective des chaussées de Drogenbos et d'Alseberg et de la rue du Bourdon ;

Que dans ce cadre, la densité et le gabarit des constructions proposés se justifient ;

Considérant que l'implantation en recul permet un aménagement planté du côté de l'espace public, notamment le long d'une voirie principale ;

Considérant que la couverture du sous-sol dépassant n'est pas couvert de 0.6m de terre ;

Que cette zone est aménagée en chemin et pelouse ;

Que les plantes plus importante sont prévue dans la zone de pleine terre ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet ;

7 : conditions de modification de la demande en 191

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

o modifier la limite du terrain (hors du terrain communal) et supprimer dès lors le chemin d'accès et modifier éventuellement en conséquence la rampe de parking en l'intégrant plus discrètement par des plantations,

o animer les façades donnant sur le jardin intérieur par quelques balcons, oriels, ...

o pour les appartements en about Sud de l'aile B (G.x.1 et G.x.3, ...) proposer un appartement traversant et un studio en façade Ouest afin de bénéficier de l'ensoleillement et de la vue vers la zone verte. Pour l'appartement du rez (G.0.1.), prévoir un appartement traversant et le local commun en about de l'aile,

o déplacer le local vélos et poubelles extérieur et l'intégrer au bâti,

o augmenter la capacité de la citerne d'eau de pluie à 50m³ pour l'arrosage du jardin et le nettoyage des communs,

o raccorder la vidange du bassin d'orage au Geleytsbeek,

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles visent des adaptations mineures à l'échelle du projet, et visent à l'améliorer,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en matière de gestion des eaux de pluie,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elles visent des adaptations mineures à l'échelle du projet.

AVIS FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.

Avis minoritaire de la Commune :

Condition supplémentaire :

Considérant que la pression sur le stationnement est déjà très importante dans le quartier ;

Qu'au vu du développement du quartier actuel et à venir, celle-ci risque d'augmenter ;

Que dès lors, le nombre de parking doit être augmenté dans l'aile B, en créant une zone de stationnement de l'autre côté de la zone d'accès et de manœuvre.