

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 27 avril 2011  
objet n° 05

Dossier 16-39667-2010 - Enquête n° 0059/11

Demandeur : Monsieur et Madame Thierry DE CLERCQ et Marie BECU - AGES asbl

Situation : Rue Groeselenberg 057

Objet : la démolition et la reconstruction d'un bâtiment destiné à l'enseignement supérieur

## **AVIS**

### **1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-3967-10 introduite le 19/10/2010 par l'asbl AGES c/o Monsieur et Madame Thierry DE CLERCQ et Marie BECU visant la démolition et la reconstruction d'un bâtiment destiné à l'enseignement supérieur sur le bien sis Rue Groeselenberg 057 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation ;

### **2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation**

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- o application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements) ;
- o application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ;
- o dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- 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 m<sup>2</sup>) ;
- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

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

Considérant que les réclamations prétendent que :

- o La surface bâtie envisagée par le demandeur est excessive au regard de la dimension de la parcelle considérée ;
- o La profondeur du bâtiment de 58 mètres en intérieur d'îlot est fort importante et crée des vues sur les jardins contigus ;
- o L'affectation d'équipement collectif génère des flux de circulation différents des flux liés au logement, ce projet va augmenter les flux de circulation tout le long de l'îlot mais aussi accroître les problèmes de stationnement ;
- o L'imperméabilisation du sol augmente fortement de 15% à 37%, alors que les terrains et jardins situés en contrebas sont déjà régulièrement inondés lors de grosses pluies ;
- o L'accès au parking destiné au corps professoral va générer des mouvements de circulation en intérieur d'îlot et à moins d'un mètre de la limite des propriétés voisines, ce qui va provoquer des nuisances pour les voisins immédiats ;
- o Le dossier du demandeur et notamment le rapport d'incidences sont sommaires et ne contiennent pas d'étude de mobilité ;
- o L'usage de la salle polyvalente n'est pas suffisamment spécifié ;
- o Il y a lieu d'opter pour une vision d'ensemble pour urbaniser l'îlot ;
- o Il faudrait construire les 2 niveaux supérieurs du nouveau bâtiment en forme de « L » contre et autour de l'école actuelle, et permettre ainsi, dans un second temps, d'installer la salle polyvalente sur l'emplacement de l'ancienne école en partant du niveau du futur garage souterrain. Cela limiterait la hauteur apparente de celle-ci et l'étendue, en donnant plus de recul vis-à-vis des jardins villas n°40-42-44 Avenue des Statuaires dont les 2 premières sont largement en contrebas. Cette disposition apporterait une entrée directe du garage sur



la face Nord du bâtiment (Groeselenberg) sans la rocade prévue sur le côté Ouest, qui est une nuisance pour les voisins(24 autos). Cet agencement préserverait le bouquet/rideaux d'arbres (diverses essences) qui est sur le terrain des Sœurs de la Charité, en bordure des jardins précités. Le verger proposé sur le plan à l'Est du projet serait placé à l'Ouest de celui-ci ;

- o Vu la composition du terrain (ancienne carrière de sable), peut être étudié ce plan pour les niveaux supérieurs en préfabriqué ;

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 03/12/2010 ;

Vu le rapport d'incidences ;

Vu les avis rendus par les services communaux, à savoir :

- o Service Vert le 23/02/2011 ;
- o Service Technique de la Voirie le 31/12/2010 ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- o Vivaqua en date du 01/12/2010 ;
- o SIAMU en date 18/07/2010 ;

### **4 : description Situation Existante**

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

- o Le bien est situé en intérieur d'îlot, accessible par la rue Groeselenberg, non loin du croisement avec l'avenue des Statuaires ;
- o Un PPAS est à l'étude sur l'îlot ;
- o La parcelle se situe à l'arrière de l'emprise du Permis de Lotir 465 ter, délivré le 11/12/2007, lequel prévoit 3 lots à front de rue et un passage carrossable donnant accès à la parcelle faisant l'objet de la demande ;
- o Le site est bâti par 2 constructions, en fond de parcelle, abritant les locaux d'une école d'enseignement supérieur. Ces immeubles (de gabarit variant de rez à rez+1 avec toiture plate) sont vétustes et non adaptés aux besoins de l'école ;
- o L'îlot, repris en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001, comprend d'autres grands équipements tels que la clinique des 2 Alice (projet de réaffectation en cours de procédure), le CERVA, l'Athénée de Uccle I, une crèche, une maison de repos avec soins ;
- o L'école est accessible via une entrée commune avec la crèche et la maison de repos qui se partagent un espace extérieur de parking ;
- o Le couvert végétal est faible sur le site. Un maigre rideau d'arbres borde le terrain du Permis de Lotir à rue, et quelques sujets à haute tige se développent en limite de parcelle sur la gauche et autour du bâtiment de fond. Le site de la clinique comprend, quant à lui, un imposant et significatif bouquet d'arbres en avant-plan ;
- o Le relief se marque par une pente ascendante depuis la rue vers le fond de la parcelle ;

### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la démolition et la construction d'un complexe destiné à l'Enseignement Supérieur, prévu en 3 phases :
  - o 1. Construction du nouvel immeuble ;
  - o 2. Démolition de l'ancienne école existante ;
  - o 3. réalisation des abords ;

### **6 : motivation sur la demande**

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;

Considérant que le projet vise à améliorer l'utilisation de l'Ecole d'Enseignement Supérieur, et l'offre et la qualité des cours qui y sont dispensés ;

Considérant que le phasage permet l'utilisation des locaux de l'Ecole durant les travaux ;

Considérant que le projet d'Ecole se développe en longueur dans la partie de terrain s'élargissant vers la mitoyenneté de droite ;

Considérant que l'accès à l'école se fera via un porche à rue, muni de grille, dans l'emprise prévue par le Permis de Lotir 465 ter ;

Considérant que le projet s'organise sur 3 niveaux, dont 1 niveau en sous sol ;

Que le bâtiment en forme de « L » s'organise autour d'un patio, prise de lumière, qui lie visuellement le lieu de cours au lieu d'administration dans le bâtiment conservé, au-delà d'un jardin paysager ;



Que ce patio constitue également en une prise de lumière importante pour l'éclairage naturel des espaces de circulation ;

Considérant que l'implantation du projet tire parti de la partie la plus large du terrain, et permet des aménagements paysagers de qualité ;

Qu'à ce titre, la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation peut se concevoir afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le niveau en sous-sol accueille un parking pour 24 véhicules dont 2 prévues pour PMR, avec accès par la droite en limitant la circulation automobile à l'intérieur de l'îlot ;

Que la construction de ce parking permet de libérer d'importantes superficies aménagées en espaces verts ;

Considérant que l'emprise du niveau en sous-sol peut être réduit en diminuant l'impact des locaux techniques prévus au centre de la construction ;

Considérant qu'il s'indique également de prévoir les citernes et bassins de rétention sous les constructions ;

Que les limites parcellaires longeant les jardins des habitations de l'avenue des Statuaires seront densifiées en ce qui concerne les massifs végétaux afin d'en assurer la quiétude ;

Considérant qu'il s'indique, néanmoins, de minimiser l'impact des circulations automobiles vis-à-vis des habitations avenue des Statuaires, en déplaçant l'accès au parking souterrain sur la gauche à partir du débouché de la voirie ;

Considérant qu'il s'indique également de couvrir rapidement la rampe d'accès et de l'intégrer dans le talus ;

Que ce niveau en sous-sol prévoit également une salle de sport et ses services, en about de construction ;

Que cette implantation semi-enterrée permet de limiter l'impact volumétrique de cette fonction sur le fond de la parcelle ;

Considérant que la densité de bâti est évaluée à 0,4, y compris un important volume semi-enterré dévolu à la salle de sport, ce qui n'est pas excessif pour une parcelle en intérieur d'îlot ;

Considérant que les 2 niveaux supérieurs sont dévolus aux locaux de cours (rez et 1<sup>er</sup> étage) ;

Que l'accès principal à ces locaux se fait via l'axe du chemin depuis la rue Groeselenberg ;

Que cet accès débouche dans un vaste hall s'ouvrant vers le patio (jardin) ;

Que ce hall est en liaison directe avec l'accueil et permet de distribuer les fonctions scolaires ;

Que 2 grands auditorios, modulables, sont prévus sur ce niveau ;

Que les 2 extrémités des bâtiments en « L » comptent la cafétéria d'une part (en liaison avec la salle de sport) et la bibliothèque d'autre part ;

Considérant que l'étage prévoit divers auditorios de plus petite taille, le labo (simulation de soins intensifs) ;

Qu'à ce niveau, les 2 extrémités des ailes sont allouées à un auditoire de 100 places d'une part, et à la zone de direction avec terrasse orientée Sud et vue sur la toiture plantée de la salle de sport d'autre part ;

Que cette zone de direction est en liaison visuelle avec l'immeuble administratif existant ;

Qu'au regard de l'application de l'art. 147 du COBAT, en ce que la demande est soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements), le gabarit du projet répond aux besoins de l'Ecole, sans excès et en veillant à une utilisation rationnelle du terrain ;

Considérant également que le rapport d'incidences a été déclaré complet par l'A.A.T.L. en date du 22/02/2011 ;

Considérant que le bâti tend à se rapprocher davantage de la zone d'accès (rue Groeselenberg) qu'en situation existante ;

Considérant que l'implantation de la nouvelle construction, de gabarit rez à rez + 1 + toiture plate, s'insère naturellement dans la pente du terrain, se fondant dans cette dernière et limitant l'impact visuel en milieu de parcelle ;

Que les matériaux choisis dans les teintes brun rouge s'accordent à l'environnement et aux bâtiments existants ;

Considérant que le projet prévoit un aménagement paysager des abords, et notamment la réalisation d'un verger en partie latérale de gauche ;

Considérant que la toiture verte de la salle de sport réduit davantage l'impact de la nouvelle construction sur le paysage ;



Considérant qu'il s'indique, afin de minimiser davantage l'impact volumétrique du projet et favoriser la rétention des eaux de pluie, de prévoir des toitures vertes sur l'ensemble des toitures des nouvelles constructions ;

Considérant, vu ce qui précède, que le projet tend à améliorer les qualités paysagères de cet intérieur d'îlot ;

Que, vu ce qui précède, et en particulier les aspects paysagers, le projet améliore les qualités des espaces plantés de la parcelle ;

Que, dans cette optique, la modification des caractéristiques urbanistiques des constructions, liée à ce projet, peut se concevoir, d'autant qu'un projet de construction d'immeubles de logements, le long de la rue Groeselenberg est en cours d'instruction (permis de Lotir 465 ter) ;

Considérant que le projet répond aux objectifs de développement durable, notamment en matière d'utilisation d'énergie, récupération des eaux de pluie, ...

#### **7 : conditions de modification de la demande en 191 CoBAT :**

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

- o Revoir l'entrée du parking sur la gauche, et la couvrir rapidement de sorte à l'éloigner des habitations sises avenue des Statuaires ;
- o Limiter les dimensions du local technique souterrain au centre du bâtiment ;
- o Prévoir les citernes d'eau de pluie et bassins de rétention sous les constructions de sorte à limiter les zones imperméabilisées ;
- o Prévoir des toitures vertes sur l'ensemble des bâtiments ;
- o Se conformer à l'accès du SIAMU ;

que ces modifications :

- o Sont accessoires ;
- o Visent à répondre aux objections que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- De modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ;
- D'indiquer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- De modifier les formulaires en conséquence.

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