

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 07.07.2010

objet n°04

Dossier 16-39431-10 - Enquête n°3981

Demandeur : Immobilière Saint-Job S.A. c/o M. Renneboog

Situation : Rue du Château d'Or, Chée d'Alseberg

Objet : la construction de logements, une maison de repos et MRS, une crèche, un bureau et une activité productive

Avis

Vu la demande introduite par la S.A Immobilière du Château d'Or en vue de construire un complexe mixte sur une parcelle traversante de l'îlot dit « Plaine du Bourdon », situé entre la chaussée de Saint-Job, la chaussée d'Alseberg et la rue du Château d'Or ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité, en zone verte et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un ensemble de logements, d'une maison de repos médicalisée, de bureaux et une activité productive, d'une crèche et d'un parking en sous-sol de 116 emplacements et 7 emplacements extérieurs ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme d'implantation et de volume (titre 1, article 7§2, 8 et 13) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison du rapport d'incidences, de l'application des prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol 0.2, 0.5 et 0.6 et des dérogations au Règlement régional d'urbanisme ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent sur :

Le gabarit

- La hauteur des bâtiments qui dépassent la moyenne des constructions environnantes et talus du chemin de fer,
- La demande de limiter les gabarits à R+3,
- La demande de réduire les ombres portées sur la promenade verte, et de réduire le gabarit de l'immeuble B,
- Le projet crée une rupture dans le paysage,

L'implantation

- L'implantation des bâtiments qui ne respecte pas des distances appropriées des limites du terrain,
- La demande d'interdire la construction en sous-sol, la demande de réduire l'emprise du sous-sol,
- L'augmentation de la minéralisation,
- Le projet est proche de la promenade verte et s'accorde son utilisation, sans devoir l'entretenir,

La densité

- Le projet ne répond pas au plan pluie de l'IBGE, le projet étant dans une zone sensible,
- La densité doit être réduite pour diminuer l'impact du sous-sol,

La mixité

- La mixité est trop faible, il manque de locaux pour des PME, des locaux associatifs, ..
- Les axes de circulations sont structurellement encombrés,

L'esthétique

- Le souhait de voir les façades végétalisées,

La mobilité

- L'impact du projet sur la mobilité et le manque de parking dans le quartier,
- Le souhait d'aménager des cheminements cyclistes et piétons,
- Le souhait que l'intérieur d'îlot soit entièrement ouvert,

Le maillage vert

- La pression démographique sur les zones vertes doit être prise en compte,

Vu l'avis du SIAMU, de Vivaqua, de l'AED, de la STIB, de la Régie des bâtiments de la Région bruxelloise ;

Vu l'avis du service Voirie ;

Vu le rapport d'incidences ;

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

- Le terrain, anciennement bâti (brasserie, moulin, château), fut le cœur économique du quartier qui s'est urbanisé dès le milieu du XIX^{ème} siècle,
- 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 soit exproprié,
- qui ne fut jamais concrétisé,
- 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,
- 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 aux demandeurs, la partie bordant la chaussée de saint-Job appartient depuis peu à la Région de Bruxelles-Capitale,
- 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),
- Bruxelles Environnement va aménager l'espace vert en déviant le Geleystsbeek 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,
- Depuis l'entrée en vigueur du Plan de Secteur, une partie du terrain est affectée en zone verte. Le PRAS situe cette zone verte dans le sens Est-Ouest afin de réaliser la connexion du maillage vert entre le Kinsendael et le Nekkersgat,
- 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,...),
- A noter que le terrain est traversé par le Geleystsbeek et d'un égout (en souterrain), sur 2m de large, le lit du ruisseau est propriété communale,
- La rue du château d'Or est en cours de réaménagement en vue d'améliorer les conditions d'exploitation des lignes de transports publics,
- Le quartier est bâti de constructions de gabarits divers dont les gabarits les plus importants n'excèdent pas R+3+étage en recul,
- Un certificat d'urbanisme (07.2003, dont l'instruction s'est soldée par un refus) portait sur la parcelle qui fait l'objet de la demande et sur la parcelle contiguë (également en zone de forte mixité) et visait la construction de 23.700m² répartis en immeubles de gabarit R+2+ et R+3,
- Un avis défavorable de la Commission de concertation a été émis pour le PU 38.380 portant sur le même terrain,
- Un avis favorable conditionnel de la Commission de concertation et du Collège a été émis pour le PU 38.989 portant sur le même terrain,
- Un avis défavorable a été émis sur la demande de permis d'urbanisme (n°39.162) sur le terrain contigu,

Considérant que le projet tel qu'introduit :

- Vise la réalisation d'un programme mixte réparti en trois bâtiments (A, B, D) sur la partie centrale de l'îlot, et un parking en sous-sol de 116 places,

- Répartit les affectations de la manière suivante :
 - 77 logements (bâtiments A et B : 13 studios, 5 appartements 1 chambre, 37 appartements 2 chambres et 22 appartements 3 chambres,
 - 1 crèche de 227 m² (bâtiment A) pour 15 à 20 enfants, soit 3 à 4 etp en terme d'emploi,
 - des bureaux de 280 m² (bâtiment A), soit 10 emplois,
 - des activités productives de 296m² au rez-de-chaussée du bâtiment B, 3 à 6 emplois,
 - maison de repos médicalisée de 134 chambres (110 simples et 24 chambres doubles (150 lits) soit 6.895m² (bâtiment D) à front de la rue du Château d'Or, soit +/- 60 emplois,

Considérant que par rapport à la demande de PU 38989, le projet :

- le projet a été diminué de 1790m², ce qui réduit le P/S de 2.4 à 2.14,
- le socle du projet est rehaussé de 0.5m,
- le nombre de logements est diminué de 25 unités (de 102 à 77),
- la superficie de bureau a diminué de 1025 à 280m²,
- la superficie d'activité productive a diminué de 826 à 296m², (+99 en sous-sol)
- la crèche est passée de 202 à 227m²,
- la maison de repos médicalisée est passée de 6447 à 6.463m² (+432 en sous-sol),
- le sous-sol est diminué de 775m², son emprise est diminuée de 76% à 66% (4541m² de parking et commun),
- le taux d'imperméabilisation passe de 82 à 75%,
- le taux d'emprise des bâtiments diminue de 45 à 39%,
- le volume du bassin d'orage passe de 146 à 289 m³,
- la profondeur du bâtiment A a un gabarit R+3+étage en recul et son emprise a été réduite en intérieur d'îlot, permettant de réaliser un espace vert de pleine terre,
- le bâtiment B a été réduit d'un étage plein, a un gabarit R+3+étage en recul et est prolongé par l'ancien bâtiment C, moins massif,
- le bâtiment D a un gabarit R+4+étage en recul et est reculé de 2m de la rue du Château d'Or, il est légèrement prolongé vers le bâtiment B,
- le système de collecte des poubelles sous forme de collecteur enterrés type MOLOK est implanté le long du chemin intérieur,

Considérant que l'avis de la commission de concertation porte également sur :

- l'application des prescriptions générales 0.2 et 0.6 du plan régional d'affectation du sol (réalisation d'espace vert sur propriété de plus de 5000m² et équipement d'intérêt collectif de plus de 200 m²),

Considérant que le rapport d'incidences porte sur :

- la réalisation d'un parking de 116 emplacements (rubrique 26 de l'annexe B du CoBAT),
- l'aménagement d'une parcelle plantée de plus de 5000m² (rubrique 20 de l'annexe B du CoBAT),

Considérant qu'en matière d'implantation :

- le terrain est principalement situé en zone de forte mixité, une bande de 3m le long de la promenade verte est située en zone verte, le projet ne s'y étend pas ;
- le projet s'étend sur le terrain de la Régie communale (lit du Geleytsbeek, destiné à être déplacé) ;
- les 3 bâtiments du projet sont implantés au pourtour du terrain bordé par la zone verte du PRAS, la limite de la parcelle avec le terrain de la régie foncière de la RBC et l'avenue du Château d'Or,
- le bâtiment A est implanté à proximité de la limite du terrain communal (minimum 1m et max 8m), et le long de la chaussée d'Alseberg,
- les jardins de l'immeuble A empiètent sur le terrain communal (lit du ruisseau),
- le bâtiment B se situe le long de la zone verte du plan régional d'affectation du sol,
- le sous-sol est en partie affecté à des duplex, ce qui impose d'abaisser le niveau des jardinets 0.8m plus bas que le niveau de la zone verte,
- le bâtiment D (maison de repos médicalisée) est implanté à front de la rue du Château d'Or et en mitoyenneté et couvre une partie du lit du ruisseau,

Considérant qu'en matière de densité, le projet tel qu'introduit présente un P/S de 2.14 ;

Que cette densité reste importante au regard du quartier, des axes de circulations déjà fortement encombrés, des espaces libres laissés sur la parcelle ;

Considérant qu'en matière de gabarit :

- le gabarit des 3 bâtiments varie entre R+3+étage en recul partiel et R+4+étage en recul, Que ces gabarits restent important au regard de leur proximité et des ombres portent qu'ils portent sur l'espace vert ;

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

Considérant que du côté de la rue du Château d'Or, un gabarit plus important de R+4+recul peut être admis, vu le caractère de cet axe de pénétration ;

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

- l'importance du projet impose la réalisation d'un parking en sous-sol qui couvre 5385m², soit 70.5% de la parcelle ;

- le rapport d'incidences précise qu'un seul niveau de parking permet de limiter les incidences du projet sur les écoulements souterrains de la nappe ;

- le sous-sol sera établi sous le niveau de la nappe de maximum 1.14m ;

- le rabattement naturel de la nappe est de 0.91m ;

- le projet augmente l'occupation en sous-sol pour les logements, l'atelier et la maison de repos (soit 845m²),

Considérant que le rehaussement du sous-sol de 0.5m limite les excavations et l'emprise du projet dans la nappe aquifère ;

Considérant ce rehaussement réduit les risques d'un rabattement de nappe ;

Considérant que le projet n'entraîne pas de modification sensible des écoulements souterrains ;

Considérant que la capacité du bassin d'orage est augmentée et dépasse les limites du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que par contre l'augmentation de l'occupation du sous-sol pour le logement, l'équipement et l'atelier ne permet pas d'en réduire sensiblement la superficie ;

Que l'occupation partielle du sous-sol pour les duplex des logements est peu adaptée à la situation particulière des lieux, notamment la faible dimension des jardins et la nécessité d'en abaisser le niveau par rapport à l'espace vert voisin ;

Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations d'implantation au Règlement régional d'urbanisme :

- les articles 7, §2 et 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (implantation) impose que l'étendue du sous-sol doit maintenir 50% de la zone de jardin en pleine terre ;

- l'article 7§2 impose le recouvrement des sous-sol de 0.6m de terre ou de terrasse ;

- l'article 8 (volume) stipule que les constructions ne dépassent pas la moyenne des hauteurs des constructions environnantes ;

Considérant que l'implantation des bâtiments A et B est reste proche de la limite de la parcelle régionale et de la zone verte ;

Que cependant la nouvelle articulation des bâtiments entre eux réserve de plus grands dégagements et d'espaces en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'intérieur d'îlot est réservé à un espace vert commun, ce qui répond à la prescription générale 0.2 du PRAS ;

Considérant que les immeubles existants les plus hauts de la chaussée de Saint-Job ont un gabarit R+3+étage en recul ;

Considérant que l'immeuble A présente un gabarit similaire ;

Considérant que le bâtiment B, situé à l'arrière du site présente un gabarit R+3+étage en recul ;

Que ce gabarit est imposant en abord et à proximité de la zone verte voisine ;

Considérant que l'immeuble D est de gabarit R+4+étage en recul ;

Que ce gabarit reste important au regard des constructions environnantes ;

Que l'étage en recul couvre une partie importante de l'immeuble ;

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

- le projet opte pour +/-55% de logements (9032m²),

- les activités productives, bureaux et crèche sont représentées pour 4.9% (281+227+296.5m² (+98.5 en sous-sol)),

- la maison de repos médicalisée présente un équipement d'intérêt collectif de 6447m² (+ 432 en sous-sol) participe pour 39% à la mixité et au nombre d'emplois sur l'îlot,

Considérant que le terrain est en friche depuis les années 70 ;

Considérant que par rapport au projet 38.989, la part d'activités diminue (de 11% à 4.9% pour les bureaux, crèche et activités productives), la part de logement et MRS augmente légèrement ;

Considérant que projet répond à la zone de forte mixité du PRAS en prévoyant un projet mixte dont la part d'activités à vocation économique s'élève à 45%, MRS comprise ;

Considérant que la ventilation des différentes affectations dans le programme de mixité du projet correspond à cette zone bien desservie par les transports publics, tant pour les besoins des habitants que pour ceux des futurs emplois générés par le projet ;

Considérant qu'en ce qui concerne la CaSBA, le solde admissible en zone de mixité est largement positif (maille UCC 07 : 19.724m² disponibles en date du 06.07.2010) ;

Considérant que le volume de l'emploi lié au projet est de :

- 60 ETP pour la maison de repos médicalisée,
- 3 à 6 ETP pour l'activité productive,
- 10 ETP pour les bureaux,
- 3 à 4 ETP pour la crèche,

Considérant que le terrain est situé proche du Ring, des transports en commun, vu notamment la proximité de la gare de Calevoet et les lignes des sociétés de transport en commun (STIB, TEC, De Lijn) qui desservent les lieux ;

Considérant qu'il est dès lors bien situé pour le consacrer à une part d'activité économique ;

Considérant que cependant, les caractéristiques des emplois créés ne devraient pas engendrer de mouvements importants ;

Considérant qu'en ce qui concerne les cheminements :

- les 3 bâtiments sont implantés autour d'un cheminement intérieur, accessible aux véhicules de secours, en y intégrant des aspects esthétiques (largeur variable, asymétrie, séquences visuelles...),
- une liaison piétonne entre cette voirie interne et la zone verte est possible uniquement par le bâtiment B,

Considérant que la voirie intérieure reste privée étant donnée qu'elle est située sur la dalle du parking ;

Considérant que l'aménagement des abords est plus paysager que le projet 38989, l'intérieur d'îlot étant moins bâti ;

Que le projet prévoit un espace de détente commun en intérieur d'îlot ;

Que l'accès aux véhicules est limité au bâtiment D et à l'activité productive du bâtiment B ;

Considérant que 2 emplacements sont réservés au PMR ;

Considérant que des caniveaux transversaux sont prévus au droit de chaque accès carrossable ;

Considérant qu'en matière d'esthétique :

- les façades des bâtiments A et B sont proposées en enduit sur isolant, soubassement en briques, étage en recul en zinc,

Considérant que le rez-de-chaussée côté Château d'Or est en recul, ce qui permet la plantation d'arbres ;

Considérant que le bâtiment D présente un long développement en voirie, que la façade est dynamisée par certains contours de fenêtre en relief ;

Considérant qu'en matière de stationnement :

- le parking en sous-sol offre 116 emplacements,
- l'entrée du parking en sous-sol est organisée du côté de la rue du Château d'Or et la sortie du côté de la chaussée d'Alseberg,
- le projet prévoit 7 emplacements à l'extérieur pour l'activité productive ;
- la localisation de l'entrée impose une manœuvre de demi-tour autour du futur rond point sous le viaduc de la ligne 124 de la SNCB afin de ne pas traverser le site propre du tram ;
- le projet prévoit 1 emplacement/logement (77), ce qui laisse 39 emplacements + 7 emplacements extérieurs disponibles pour les autres activités soit pour la maison de repos médicalisée, les bureaux, la crèche et l'activité productive,

Considérant que le projet est bien desservi par les transports en commun (gare de Calevoet, STIB, TEC, De Lijn, site propre) ;

Considérant qu'en matière d'aménagement des abords :

- des arbres d'alignement sont prévus le long de la partie du bâtiment C en recul,

- l'espace central est aménagé en pleine terre en un espace commun de jardin d'un seul tenant,
- le cheminement d'accès pompier est peu intégré aux aménagements de jardin et reste large,
- Le tri des poubelles se présente sous forme de poubelles enterrées, elles sont situées dans l'espace vert central, ce qui impose un charroi en intérieur d'îlot pour les vider,
- La limite de parcelle avec la zone verte est matérialisée avec une haie vive,
- les clôtures avec la zone verte doivent s'adapter à l'esthétique de la promenade verte ;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion durable du projet :

- les immeubles atteignent un niveau E entre 65 et 75 (la PEB impose un max de 90/95 et 70/75 à partir de juillet 2010) et un K de 35 (la PEB impose un max de 40),
- les toitures seront équipées de panneaux solaires et d'installations de ventilation double flux avec échangeur de chaleur (Système D),
- une partie de l'eau chaude sanitaire sera chauffée par les panneaux solaires,
- la maison de repos médicalisée sera équipée d'une co-génération,
- chaque bâtiment est équipé d'une chaudière à condensation,

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

- les eaux de pluies des immeubles sont renvoyées directement aux égouts via un bassin d'orage,
- la citerne d'eau de pluie a une capacité de 81.9 l/m² de toiture,

Considérant que par rapport à l'avis de la Commission de concertation du projet 38989 :

Que le projet ne répond pas entièrement aux remarques émises par l'avis de la Commission de concertation ;

Considérant que pour le bâtiment B :

- le bâtiment B présente un gabarit général de R+3+recul ;
- du côté de la promenade verte, les rez-de-chaussée présentent des duplex avec le niveau inférieur, ce qui augmente la hauteur de la façade du côté de la zone verte ;
- le niveau des jardinets est dès lors plus bas que le niveau de la zone verte voisine, en partie inondable ;
- la dimension des jardinets est trop faible que pour permettre une occupation semi-enterrée ;
- l'affectation de duplex au niveau du sous-sol augmente l'étendue du sous-sol ;

Considérant que pour le bâtiment D :

- le programme du bâtiment est maintenu à 150 lits ;
- pour ce faire, le bâtiment a été légèrement allongé vers le pont ;
- il présente un gabarit R+4+T ;
- la cuisine et le restaurant sont implantés au 5^{ème} étage en recul et des chambres ont été implantées au rez-de-chaussée ;
- le 5^{ème} étage en recul à une emprise importante ;
- le gabarit de l'immeuble reste plus important par rapport aux immeubles existants environnants ;
- la dérogation au gabarit est importante ;
- la longueur du front bâti impose un gabarit moindre ;

Considérant qu'au vu des arguments ci-développés, qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :

- Gabarit :

- Réduire le gabarit du bâtiment B à R+2+recul, entre les axes Ba et Bp ;
- Modifier le programme en conséquence,

- Sous-sol :

- Réduire l'emprise du sous-sol en renonçant au duplex avec le sous-sol, afin d'augmenter la superficie de pleine terre et réduire la hauteur de la façade apparente sur la zone verte,

- Aménagement des abords :

- Préciser les plantations d'arbres à moyen et fort développement dans la zone de jardin commun,
- Rapprocher les poubelles de la chaussée d'Alseberg afin de supprimer le charroi en intérieur d'îlot,

- Proposer des clôtures en châtaigner entre les jardins et la zone verte ;
- Minimiser le cheminement piéton entre les bollards, en chemin stabilisé d'une largeur maximale de 1,5m intégré à l'aménagement du jardin ;
- Nonobstant les dispositifs de temporisation des crues d'orage, assurer le rejet des eaux pluviales des toitures dans le ruisseau du Geleytsbeek en accord avec l'IBGE (gestionnaire du ruisseau et du projet de promenade verte comportant la remise à ciel ouvert du ruisseau),
- Raccorder le trop plein des citernes du bâtiment au bassin d'orage ;
- Fournir à l'IBGE, dans les délais de rigueur de la procédure de délivrance des permis d'environnement, les plans modifiés des installations classées ;
- Corriger les formulaires en conséquence.

Avis favorable à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.