

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 2 décembre 2009

objet n°05

Dossier MIXTE de PU n°16-39.162-09 et de PE classe 1B dossier n°8.652

- Enquête n°3821/09

Demandeur : S.L.R.B. c/o MM CORNELIS et GRODARD

Situation : Chaussée d'Alseberg, Château d'Or

(objet : la construction d'un immeuble de 89 appartements et 52 emplacements de parking (37 couverts et 15 non couverts)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- Le gabarit : la hauteur des bâtiments est démesurée et déroge largement au RRU, ne s'adapte pas au bâti existant, le terrassage des niveaux est théorique sur un si petit terrain ;
- L'emprise au sol : trop grande occupation du sol qui empêche la réinfiltration des eaux de pluie ;
- Densité : projet désagréable à vivre, trop dense, joue un rôle néfaste dans la gestion des logements sociaux. Pour garantir une paix sociale, il vaut mieux faire des plus petites unités (40 max), ne pas reproduire les erreurs du passé, on sait depuis longtemps que les grands ensemble posent des problèmes sociaux énormes !
- Programme : comment la quantité de logement a-t-elle pu être définie sur un si petit terrain ? Il faut prévoir les équipements et les infrastructures complémentaires ;
- Affectation en zone de forte mixité sur un terrain en friche. Il y a lieu de faire un programme d'ensemble sur l'îlot. Le projet ne répond pas à la 4.4. en ne comprenant que du logement. Les ZFM sont importantes pour le développement économique est peu nombreuses à Uccle, et permettent des lieux de travail à proximité des lieux d'habitation ;
- Zone verte : Impact du projet sur les réserves naturelles avoisinantes, le dommage irréversible causé sur la zone verte ;
- Parking : risque important de stationnement sauvage, le parking mange l'espace en intérieur d'îlot et en zone de recul ;
- Mobilité déjà complètement saturée, transports en commun également ;
- Rapport d'incidences : la relativité des rapports d'incidences quand un projet renonce à la construction en sous-sol et le projet voisin construit tout un niveau en sous-sol ;
- Intérieur d'îlot : il n'y a pas d'intérieur d'îlot. La hauteur des bâtiments mettra la cour tjs à l'ombre, les 3 pommiers qui y sont plantés ne se développeront pas ;
- Eau de pluie : l'usage de l'eau de pluie est limité à l'arrosage, ce qui est insuffisant, il faut envisager de restituer l'eau de pluie au ruisseau, inondation fréquente, les sous-sol sont inhabitables dans les maisons de la chaussée de Drogenbos ;
- Bruit : 56 à 75 décibels !
- Suggestion : maintenir un espace vert ou construire des maisons unifamiliales, élaborer une étude d'ensemble et un projet à l'échelle humaine, ouvrir un espace collectif vers la promenade verte ;

2

Vu le rapport d'incidences ;

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

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de 89

appartements et 52 emplacements de parking (37 couverts et 15 non couverts) ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme de volume (article 8, titre I), en esthétique (article 11) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de la zone de forte mixité du PRAS et fait application de la prescription 4.4 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison des dérogations et du caractère mixte de la demande ;

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

- Le terrain, anciennement bâti (brasserie, moulin, château), coeur économique du quartier qui s'est urbanisé dès le milieu du XIX<sup>ème</sup> 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 à la région de Bruxelles-Capitale ;

- 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 Geleytsbeek 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 parcelles qui fait l'objet de la demande et sur la parcelle contiguë (également en zone de forte mixité) et visait la construction de 23.700m<sup>2</sup> 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 terrain contigu, avec des gabarits supérieurs à ceux sollicités dans le certificat d'urbanisme précité ;

- Une nouvelle demande de permis d'urbanisme (n°38.989) sur le même terrain

contigu, est actuellement à l'instruction ;

3

Considérant que le projet :

- Vise la construction d'un complexe immobilier de 89 appartements, localise 52 emplacements de parking (dont 37 couverts et 15 non couverts) au rez-de-chaussée, sous les immeubles et en zone de recul ;
- Rationne les emplacements de parking à ½ par logement pour les logements sociaux et à 2/3 par logement pour les logements moyens, 5 emplacements sont réservés au PMR ;
- Organise une voirie interne depuis la chaussée d'Alseberg, le long de la limite mitoyenne ;
- Prévoit un grand local pour vélos ;
- limite la citerne d'eau de pluie à 10m<sup>3</sup> et le bassin d'orage à 63m<sup>3</sup> ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- prescriptions de la zone de forte mixité du PRAS et fait application de la prescription 4.4 ;
- RRU en terme de volume (article 8, titre I), en esthétique à savoir l'aménagement de la zone de recul (article 11) ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'affectation :

Considérant que le projet déroge au PRAS en ce que le projet est affecté uniquement au

logement en zone de forte mixité ;

Considérant que la prescription 4.4. permet de déroger à la zone de forte mixité dans certaines conditions ;

Considérant que le terrain répond à ces conditions étant donné qu'il est en friche depuis les années 70 et bénéficie d'une bonne accessibilité ;

Considérant que cependant l'objectif de la prescription 4.4. du PRAS est de permettre une plus grande part d'activité économique et en contre partie la réalisation d'un espace vert de 10% de la superficie du terrain ;

Considérant que le projet ne se conforme pas non plus à la prescription 4.4 en ce qu'il ne

prévoit pas l'aménagement d'une zone d'espace vert de 10% et qu'il est monofonctionnel ;

Considérant que le projet n'est pas accompagné de service de proximité en accompagnement social du projet ;

Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit :

Considérant que le projet déroge au Règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur des constructions dépasse largement la moyenne des constructions sises sur les

terrains qui entourent le terrain considéré ;

Considérant que le projet propose une volumétrie bâtie très imposante composée de volumes de hauteurs très importantes (très partiellement R+2), R+ 4 à R+7+étage en recul, alors que le quartier présente au maximum un gabarit R+3+T ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation :

- Le projet implante les immeubles suivant des axes orthogonaux à la rue du Château d'Or, alors que le terrain présente une forme triangulaire bordée par deux voiries ;
- Le projet réserve peu d'espace de détente en intérieur d'îlot ;

- L'emprise au sol de 55% ;
- Le taux d'imperméabilisation de 77% ;
- La zone de pleine terre est de 23% ;

Considérant que le choix d'implantation ne tient compte ni de l'environnement, ni du projet voisin introduit bien avant celui-ci ;

4

Considérant que la situation particulière de l'angle n'est pas mise à profit ;

Considérant que le parti d'implantation situe le projet à proximité directe des limites de la parcelle contiguë, créant là une proximité vis-à-vis du projet voisin qui conduit à une incompatibilité de bon aménagement des lieux au regard de l'îlot ;

Considérant que notamment la voirie interne en intérieur d'îlot porte atteinte à l'aménagement de la parcelle voisine ;

Considérant que certains appartements sont mono-orientés, ce qui ne lui confère pas de qualité résidentielle telle que prônée à Uccle, à la fois par la piètre qualité de ventilation naturelle et le peu (ou l'absence) d'ensoleillement ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est très important ;

Considérant que les zones de pleine-terre sont morcelées et peu propices à créer des espaces verts récréatif ou de repos ;

Considérant qu'en ce qui concerne la densité :

Considérant que le programme de la demande, dans ces gabarits et cette implantation, porte la densité (indice P/S) à 3.32 ;

Considérant que cette très importante densité, inédite dans le quartier ou ses environs élargis, se traduit tant par l'emprise que par le gabarit du bâti projeté ;

Considérant qu'elle ne permet pas non plus de répondre à l'imposition de créer un minimum de 10% d'espace vert en zone de forte mixité, s'agissant d'une parcelle répondant aux critères de la prescription 4.4 ;

Considérant que les espaces de pleine terre sont morcelés ;

Considérant qu'elle engendre un impact visuel trop important de ce complexe dans toutes les perspectives des lieux, de nature à rompre les qualités paysagères de la vallée

du Geleytsbeek dans un quartier qui a fait l'objet de réalisations et de projets publics de revalorisation de la nature et du paysage (promenade verte, réhabilitation d'espace vert en potager, réaménagement et revalorisation du tracé du Geleytsbeek à ciel ouvert,...) ;

Considérant que la proximité de zones vertes ne justifie en rien de ne pas répondre aux objectifs de la prescription 4.4 du plan régional d'affectation du sol et de n'offrir aux nombreux futurs habitants, en guise d'espaces extérieurs, que des espaces résiduels autour de l'immeuble et une cour centrale totalement minéralisée, enserrée de gabarits imposants, dont la conception la rendra très peu ensoleillée, peu propice à la détente et de nature à présenter un niveau sonore élevé ;

Considérant qu'en ce qui concerne le stationnement :

- Le stationnement sous l'immeuble va avoir un impact auditif dans la cour pré-citée et les appartements qui la borde ;

- la qualité de l'air dans la cour risque d'être atteinte par cette conception, selon l'orientation du vent ;

- cette solution est de plus peu avenante sur le plan esthétique ;

Considérant que le ratio de stationnement est de 0.6 emplacement par logement, c-à-d

1

emplacement pour 2 logements sociaux et 2 emplacements pour 3 logements moyens ;  
Considérant que le site (proximité directe de la gare de Calevoet, site propre de la ligne 51, ligne de bus 43 de la STIB, desserte par les TEC et De Lijn), mais que ces transports

sont saturés ;

Considérant que le projet prévoit un grand local pour 89 vélos ;

Considérant que le projet déroge à l'aménagement de la zone de recul en ce qu'elle accueille des emplacements de stationnement et qu'elle est recouverte de matériau imperméables ;

Considérant que dès lors, la localisation du parking ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

5

Considérant qu'en matière d'environnement :

- la surface perméable est beaucoup trop réduite,
- un raccord entre le trop plein de la citerne d'eau de pluie et le Geleytsbeek devrait être envisagé,
- l'accès au local poubelle va créer des problèmes de circulation,
- le terrain est pollué en benzo(a)pyrène et en Benzo(b)fluoranthène ce qui impose, par exemple, un revêtement permanent du site de type dalle béton.

Considérant que la densité et l'emprise au sol sont beaucoup trop importantes pour la parcelle ;

Considérant que ni l'implantation, ni la volumétrie ne répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il déroge au PRAS en terme d'affectation ;

Considérant que la pollution du sol ne peut justifier d'imperméabiliser totalement le site ;

Considérant que les modifications à y apporter nécessitent une refonte du parti urbanistique et architectural, et dépasse le cadre d'application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

**AVIS DEFAVORABLE**

**L'A.A.T.L.-D.U.** s'abstient