

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 11 février 2009 objet n°1

Dossier mixte de PU n°16-38.604-08 et de PE n°8.518 - Enquête n°3605/09

Demandeur : URBANSCAPE - M. MATHIEU

Situation : Chaussée de Waterloo, 1247-1253

(objet : démolir une maison, des commerces et garages, reconstruire un ensemble de logements, commerces, parking et transformer une laverie en logements et commerces)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence de réclamations ;

Vu le rapport d'incidences ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Vu l'avis de Bruxelles-Mobilité - AED ;

Vu l'avis de VIVAQUA ;

Vu l'avis du service environnement ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité, le long d'un espace structurant et avec liseré de noyau commercial ;

Considérant que la demande porte sur la démolition d'une maison, de commerces et garage, la reconstruction d'un ensemble de logements, commerces, parking et la transformation d'une laverie en logement et commerces ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme d'implantation et de volume : Titre 1, article 4, §1, 2° et articles 5 et 6 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de l'application des prescriptions générales du PRAS 0.6. et 0.12. ;

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

- Le site est situé entre le Vivier d'Oie et Fort Jaco ;
- le terrain présente une déclivité naturelle vers la chaussée ;
- la parcelle est large de 39m ;
- le site, à front de la chaussée de Waterloo, est composé de :
 - 1 bâtiment à front de rue de style néoclassique, de gabarit R+1+TMansart, affecté au commerce ;
 - 1 second bâtiment du côté droit, plus bas avec un passage permettant l'accès à une zone de parking à l'arrière du 1^{er} bâtiment, affecté au commerce, en mitoyenneté à la limite droite du terrain ;
 - 1 commerce de gabarit R à toiture plate ;
- 1 bâtiment industriel est situé à l'arrière du bâtiment néo-classique, de gabarit R+1+T, à usage mixte (blanchisserie, bureau d'architecture et 1 logement) ;
- un passage latéral gauche avec une zone de stationnement permet l'accès au bâtiment arrière ;

- une entrée cochère sous le deuxième bâtiment permet l'accès à une zone de stationnement ;
- les bâtiments à front de chaussée sont orientés EO et le bâtiment arrière NS ;
- la parcelle de gauche est un terrain non bâti et arboré, marqué à front de rue par une haute palissade verte sur la quelle sont posés deux panneaux publicitaires ;
- les 2 parcelles de droite sont composées d'un bâtiment R+2+T et d'un bâtiment R+3+T et d'un atelier en intérieur d'îlot sur la largeur des deux parcelles ;
- les constructions en intérieur d'îlot accompagnent l'aspect très vert de l'îlot et font parties des caractéristiques du paysage ;
- l'environnement urbain est relativement hétéroclite, le bâti situé en face est affecté au commerce (meubles, station essence, garage Opel), composé de bâtiments hétérogènes (gabarit, implantation) et de maisons implantées à l'alignement ;

Considérant que les objectifs du projet sont :

- la démolition des constructions les moins intéressantes, le maintien du bâtiment néo-classique et le bâtiment industriel en intérieur d'îlot ;
- la suppression des voitures en intérieur d'îlot (accès et stationnement) ;
- le réaménagement de l'espace non bâti en jardin commun ;
- vise une meilleure exploitation de la parcelle et reconstruit l'alignement bâti par de nouvelles constructions à front de chaussée, affectés au commerce et au logement ;

Considérant que plus particulièrement, le projet :

- bâtit le front de chaussée en s'inspirant du parcellaire traditionnel étroit et de la verticalité des gabarits, avec variété de hauteur et de pente de toiture, en proposant des gabarits R+3+T côté chaussée et des étages en retrait côté arrière ;
- crée une cour piétonne en intérieur d'îlot, entre la maison néoclassique et le bâtiment industriel, qui articule tout le projet, donnant accès aux logements, aux commerces et au parking ;
- crée l'accès à la cour par un porche, offrant une ouverture et une perspective vers l'intérieur de l'îlot vert ;
- crée un volume de liaison entre les deux bâtiments existants en proposant un gabarit inférieur aux deux autres (R+2) ;
- crée un parking et une piscine en sous-sol pour l'ensemble des occupants ;
- profite de la déclivité du terrain pour offrir au logement du 1^{er} étage un accès direct vers le jardin ;

Considérant que du point de vue des affectations :

- les bâtiments à front de chaussée sont affectés au commerce au rez et au logement aux étages, soit à 7 appartements ;
- le bâtiment de liaison est affecté au commerce au rez et au logement aux étages, soit 1 duplex 4 chambres ;
- un total de 1409m² est proposé en 4 nouvelles cellules et 1 commerce existant sur l'entièreté du bâtiment néoclassique ;
- le bâtiment arrière est affecté au logement soit 3 duplex 3 chambres, avec accès en façade Nord et jardins en façade Sud, le bureau d'architecture et le logement existant sont maintenus dans la toiture ;
- le parking est aménagé sous le jardin, avec le recouvrement d'une bonne couche de terre (80cm) qui permet la plantation d'arbres de moyenne tige ;
- une piscine est construite également en sous-sol en about du bâtiment industriel ;

Considérant que du point de vue de l'architecture à front de chaussée :

- les versants de toiture sont moins pentues qu'à l'ordinaire, ils présentent un jeu de pente afin d'animer la volumétrie de ces parois, mais présente parfois deux niveaux en toiture ce qui augmente son aspect volumétrique ;
- le revêtement de façade est en bois ajouré (façades et versants de toiture), les hauteurs de corniche sont également variées afin d'animer la volumétrie et accentuer la structure verticale de la composition ;

Considérant qu'en ce qui concerne les pentes de toitures, le projet opte pour un concept original, crée un ensemble cohérent et restructure le bâti ;

Que cependant, il y a lieu de réduire la volumétrie des toitures côté Chaussée de Waterloo pour le deuxième niveau sous toiture et en évitant les héberges par rapport à l'immeuble maintenu ;

Considérant qu'il propose une esthétique particulière pour la fonction logement, abritée des nuisances de la chaussée par un bardage en bois ajouré ;

Considérant que de part et d'autre du passage, les "pignons" sont peu attrayants, et leur traitement tranche avec le reste du projet ;

Considérant que du point de vue de l'architecture en intérieur d'îlot :

- le bâtiment existant et le bâtiment de liaison sont revêtus de façades vertes ;
- certaines baies sont recomposées en fonction de la nouvelle affectation ;
- des panneaux solaires sont placés sur le versant Sud de la toiture ;

Considérant que le nouvel aspect du bâtiment industriel accompagne l'amélioration de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le bâtiment, vu sa structure métallique, doit être isolé par l'extérieur ;

Considérant que du point de vue environnemental :

- le projet est conçu dans une optique de haute qualité environnementale, répondant aux critères de l'appel à projets 2007 - Bâtiments exemplaires, Energie & Eco-construction (IBGE) ;
- le projet contribue à une meilleure densification de la ville et d'un quartier pourvu de nombreux services dont la future gare RER du Vivier d'Oie ;
- l'eau de pluie est récupérée pour les chasses d'eau, l'entretien et les abords, ce qui permet la suppression presque complète des rejets d'eau de pluie dans les égouts ;

Considérant que du point de vue de l'aménagement paysagé :

- le profil du terrain est remodelé en fonction de la construction du parking et de la piscine, ce qui permet la réutilisation d'une partie des terres d'excavation ;
- la partie de jardin commun est planté d'un verger et agrémenté de jeux pour enfants et d'un plan d'eau ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- RRU : titre 1, articles 4, §1, 2°, articles 5 et 6 ;

Considérant que le nouveau bâti à front de chaussée dépasse, par endroit, en hauteur et en profondeur, le bâtiment existant et le bâtiment voisin ;

Considérant que cependant, vu la pente de la chaussée, les dérogations à la hauteur sont mineures ;

Considérant que la profondeur du bâti est cohérente avec l'affectation proposée, plus profonde au rez (commerces en liseré de noyau commercial) ;
 Considérant qu'elle est variable et plus profonde au droit de la cour ;
 Considérant que les locaux communs sont "individuels" ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- prescriptions générales du PRAS 06 et 012 ;

Considérant que les travaux en intérieur d'îlot vise à réduire la superficie imperméable par la suppression des accès et stationnements en intérieur d'îlot ;
 Que cependant, l'étendue du parking en sous-sol est trop importante ;
 Considérant que l'aménagement du jardin contribue à l'amélioration de l'intérieur d'îlot ;
 Considérant que la démolition d'une maison comprenant un logement est largement compensée par la création de 12 logements ;

Considérant que le Service environnement demande de préciser :

- le type de chaudière utilisée et sa puissance ;
- la capacité de la cogénération et des panneaux photovoltaïques ;
- le mode de traitement des eaux de la piscine en favorisant le lagunage ;
- la gestion des biens communs (piscine, bacs à compost, toitures vertes, plan d'eau) ;
- l'éventuelle dépollution du sol du à l'entreprise de nettoyage à sec ;
- le choix du bois pour les bardages et les revêtements de terrasses (PEFC ou FSC) ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants :

- réduire la capacité du parking à 31 emplacements et augmenter la couche de terre à minimum 1m. ;
- accentuer la pente des toitures pour les deuxièmes niveaux sous toiture et éviter les héberges par rapport à l'immeuble maintenu ;
- améliorer l'esthétique des "pignons" situé de part et d'autre du passage (2^{ème} et 3^{ème} étage), par exemple en façade verte, annonçant l'ambiance des constructions en intérieur d'îlot ;
- préciser la position des isolants pour éviter les ponts thermiques (exemple mur mitoyen de gauche au 3^{ème} étage) ;
- obtenir l'accord des propriétaires pour placer l'isolant du pignon gauche sur le terrain voisin ou, à défaut, modifier l'implantation du mur ;
- prévoir des sas d'entrée pour les logements dans le bâtiment arrière (déplacer les portes éventuellement) ;
- placer la terrasse de la piscine en façade Ouest pour laisser un espace d'au moins 2m entre la terrasse et la limite du terrain, où les plantations doivent être intensifiées ;
- placer le compost à plus de 3m de la limite du terrain ;
- donner une plus grande clarté au plan de repérage des coupes ;
- corriger les formulaires en conséquence.

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus ;
2. d'introduire les documents modifiés en application de l'article 191 du CoBAT avant délivrance du permis.