

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 4 mars 2009 objet n°08

**Dossier MIXTE de PU dossier n°16-38.607-08 et de PE dossier n°8.519 -
Enquête n°3595/09**

Demandeur : AU PETIT VILLAGE sa c/o Mr H. BONNET

**Situation : Chaussée de Waterloo, coin Vieille rue du Moulin
(objet : démolition de 7 maisons et construction d'un immeuble mixte
avec des commerces et 14 logements, ainsi qu'un parking souterrain
(38 emplacements)**

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- La démolition d'un ensemble cohérent de petites maisons typiques de ce centre commercial et l'atteinte au caractère villageois du quartier ;
- Le non respect du cadre bâti environnant et la création d'un double sous-sol ;
- L'augmentation de la circulation dans le quartier ;
- La perte de lumière due aux gabarits projetés ;
- Les données d'évaluation du rapport d'incidence non à jour ;
- La création de logements de luxe et non accessible à tout le monde ;
- L'éventualité de panneaux solaires sans certitude ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Vu l'étude d'incidence ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec liseré commercial et le long d'un axe structurant ;

Considérant que la demande porte sur la démolition de 7 maisons et la construction d'un immeuble mixte de commerces et de 14 logements aux étages, avec 38 emplacements de parking souterrain ;

Considérant que la demande déroge au R.R.U. en terme de hauteur de façade (titre I chapitre II article 6) ;

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de cette dérogation , ainsi qu'en raison du :

- PRAS (art. 0.12) : modification de destination ou démolition d'un logement ;
- PRAS (art. 1.5.2°) : caractéristiques urbanistiques ;
- De l'OOPU : rapport d'incidences ;

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

- La parcelle, située à l'angle de la Chaussée et de la Vieille rue du Moulin, est en plein centre commercial de ce quartier ;
- Elle comprend 2 anciennes villas, de caractère très différents côté chaussée de Waterloo et un ensemble de maisons de très petit gabarits Vieille rue du Moulin ;

- En raison du développement du noyau commercial, ces maisons ont été affectées principalement aux commerces et des annexes hybrides qui ont obturer leurs façades jardin ;
- Ces aménagements rendent impossible une rénovation de ces immeubles afin de leur rendre leurs caractéristiques d'origine ;
- Les immeubles en vis-à-vis chaussée de Waterloo présente une typologie d'appartement et des gabarits nettement plus importants ;
- De l'autre côté de la Vieille rue du Moulin, le coin est marqué par un immeuble de gabarit R+2 avec toiture de type « mansard » comprenant deux niveaux ;

Considérant que le projet :

- Démolit l'ensemble du bâti sur la parcelle ;
- Implante l'immeuble en coin, avec entrée des logements et carrossable dans la vieille rue du Moulin ;
- Crée 4 commerces au rez-de-chaussée, avec 114 emplacements de parkings s'y afférent ;
- Propose un programme varié d'appartements de 1 chambres (2), 2 chambres (9) et 3 chambres (3), avec de larges terrasses ;
- Crée un deuxième sous-sol pour les 24 emplacements de parking pour les logements ;
- Propose un gabarit de R+3 côté Chaussée de Waterloo, et de R+2 côté Vieille rue du Moulin ;

Considérant que le quartier du Fort Jaco est en plein dynamisme tant économique que démographique ;

Considérant qu'il se situe à l'entrée de la Ville et aux abords de la Forêt de Soignes, situation très attractive pour l'ensemble de la population, tant jeunes qu'âgées ;

Considérant également que ce quartier est bien développé en terme d'équipement public scolaire et sportif ;

Considérant que le projet participe, tant par son programme mixte que par la cohérence de son parti architectural, au développement de ce noyau commercial, implanté le long d'un axe structurant d'entrée de ville ;

Considérant que le projet démolit plusieurs maisons, dont un ensemble de très petits gabarits, dont l'évolution commerciale du quartier n'a conservé que les façades et dont les annexes hybrides sont peu respectueuses de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le parti architectural crée un ensemble cohérent sur ce coin d'axe structurant et assure la liaison avec le quartier résidentiel contigu ;

Considérant que les commerces de dimensions moyennes enrichissent ce pôle commercial ;

Considérant que les appartements offrent de beaux espaces tant intérieurs qu'extérieurs et un programme diversifié de 1, 2 et 3 chambres, ce qui permet une mixité des occupants ;

Considérant que l'implantation libère l'intérieur de l'îlot au profit de larges terrasses paysagère ainsi qu'un jardin de pleine terre ;

Considérant que le gabarit plus important sur la chaussée de Waterloo marque le coin, à l'instar de l'immeuble en vis-à-vis Vieille rue du Moulin ;

Considérant que la création de nombreux parkings en sous-sol permettra d'assumer la demande de stationnement pour les nouveaux commerces (premier sous-sol) et les habitants (deuxième sous-sol) ;

Considérant que l'entrée du parking dans la Vieille rue du Moulin est au profit de la fluidité de l'axe structurant où circulent de nombreux transports en commun ;

Considérant cependant que le projet fait l'objet de plusieurs remarques :

- Le SIAMU demande de modifier les aménagements en conséquence de la législation en vigueur ;
- La proximité de l'immeuble le long de la limite mitoyenne avec la maison voisine de droite Vieille rue du Moulin est peu respectueuse de celle-ci et qu'il s'indique à la fois de :
 - Supprimer un étage complet pour la partie du bâtiment Vieille rue du Moulin et retravailler les aménagements et la façade en conséquence ;
 - Créer en conséquence un duplex de ce côté entre le premier et deuxième étage et accéder à l'appartement du troisième étage par la cage d'escalier et d'ascenseur implantée au centre du projet ;
 - Traiter les terrasses aux étages du pignon Sud-Ouest de l'étage en recul avec des bacs à plantes en bordure de ce côté, intégrée à l'architecture du projet, de sorte à préserver l'intimité de la maison voisin Vieille rue du Moulin ;
 - Créer un rideau d'arbres à hautes tiges le long de la limite mitoyenne Vieille rue du Moulin ;
- Les balcons continus en façade principale engendrent un impact volumétrique trop important qu'il s'indique de minimiser, quitte à retrouver un rythme de façade plus équilibré avec le bâti environnant ;

Considérant que la dérogation au R.R.U. porte sur la hauteur de façade et qu'elle peut s'envisager aux regard des particularités de lieux et notamment des immeubles implantés en vis-à-vis de la demande, tant sur l'angle de la Vieille rue du Moulin que sur l'autre rive de la chaussée de Waterloo ;

Considérant qu'en matière d'environnement :

- Dans le cadre du développement durable, il s'indique de créer une citerne d'eau à usage avec récupération pour l'usage domestique et qui puisse également servir de bassin d'orage, conformément au prescrit en vigueur (R.R.U. - Titre I - chapitre V article 16) ;
- Les toitures plates doivent être traitées en toiture verts, conformément aux prescriptions en vigueur (R.R.U. - Titre I - chapitre IV article 13) ;

Considérant que vu le programme de la demande, les panneaux solaires doivent être intégrés à l'architecture du projet, de sorte à améliorer les vues depuis les étages des maisons avoisinantes ;

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

- P.R.A.S. (art. 0.12) : démolition d'un logement et qu'elle peut s'envisager en fonction des arguments énoncés ci-avant, et notamment du développement mixte logement et commerce de ce noyau commercial ;
- P.R.A.S. (art. 1.5.2°) : caractéristiques urbanistiques qui peuvent s'envisager au regard des immeubles en vis-à-vis ;

Considérant 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 :

- Répondre à l'avis du SIAMU et modifier les aménagements en conséquence ;
- Supprimer un étage complet pour la partie du bâtiment Vieille rue du Moulin et retravailler les aménagements et la façade en conséquence ;
- Traiter les terrasses aux étages du pignon Sud-Ouest de l'étage en recul avec des bacs à plantes en bordure de ce côté, intégrée à l'architecture du projet, de sorte à préserver l'intimité de la maison voisin Vieille rue du Moulin ;

- Créer un rideau d'arbres à hautes tiges le long de la limite mitoyenne Vielle rue du Moulin ;
- Modifier la façade principale de sorte à minimiser l'impact volumétrique des balcons continus, quitte à retrouver un rythme de façade vertical, plus équilibré avec le bâti environnant ;
- Créer un recul de 2m pour le dernier niveau du bâtiment Chaussée de Waterloo côté de la maison de gauche, en façade principale et sur le coin de la Vielle rue du Moulin ;
- Supprimer à ce niveau tout débordement pour les terrasses ;
- Créer des toitures verts pour toutes les toitures plates (R.R.U. - Titre I - chapitre IV article 13) ;
- Créer la citerne d'eau de pluie et le bassin d'orage (R.R.U. - Titre I - chapitre V article 16) ;
- Planter les panneaux solaires de façon définitive pour répondre au développement durable et les intégrer à l'architecture du projet, de sorte à garantir les vues depuis les maisons en vis-à-vis du projet ;
- Modifier les formulaires en conséquences ;
- Prévoir le local vélos et poussettes au rez-de-chaussée ;
- Présenter un reportage photographique selon le cahier des charges des Monuments et Sites des bâtiments à démolir ;
- Prévoir un minimum de 10 emplacements de parking pour la clientèle des commerces au niveau -1.

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 et de les représenter en Commission de concertation.

L'A.A.T.L.-DMS s'abstient.