

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation, séance du **10 novembre 2010**, objet n° 06

Dossier 16-39.521-10 - Enquête n° 4022/10
Demandeur : CROTOL sa c/o M. Isaac TOLEDANO
Situation : Rue Victor Allard, 028-032

Objet : la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble
de 8 appartements et d'une maison uni-familiale

Avis

Vu l'avis du SIAMU du 03.06.2010 ;
Vu les résultats de l'enquête publique ;

- Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :
 - Le nouveau projet ne tient pas compte des avis émis lors de l'instruction du dossier précédent ;
 - Le bâtiment sis au n°26 n'est pas représentatif des constructions de la rue. Il présente un gabarit trop élevé et une implantation trop profonde. Il n'y a pas lieu de s'y référer. Le tronçon de la rue est essentiellement bâti de maisons bruxelloises de gabarits similaires ;
 - Le gabarit projeté prend en considération l'exception de la rue. Il est anormalement haut, situé au Sud des habitations impaires (de gabarit moindre) et ne tient pas compte que la rue est en forte pente ;
 - La maison sise au n°28 fait partie de la cohérence architecturale de la rue et du quartier. Elle présente, d'autre part, un bon potentiel de rénovation. Il n'y a pas lieu de la démolir. Les dégradations ont été provoquées par la négligence du propriétaire ;
 - L'immeuble projeté déroge à un trop grand nombre de prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - Le taux d'emprise, soit la proportion du bâti par rapport à celle du terrain, est hors norme ;

- En façade arrière, le balcon prévu au R+2 notamment, doit s'écarter de 1,90 mètres par rapport à l'axe mitoyen ;
 - Le taux d'imperméabilisation ne tient pas compte des volumes enterrés recouverts de 60 cm de terre. La surface imperméable avoisine les 60 à 70% et non 36% comme annoncé dans la demande ;
 - La densité de logement est trop importante comparée au logement unifamilial existant ;
 - Qu'en est-il de l'augmentation du rejet des eaux usées dans le réseau existant ?
 - La construction en intérieur d'îlot obture les vues des habitations vers l'intérieur de l'îlot. Elle portera ombre aux constructions voisines, notamment du fait de sa position avec rez-dechaussée surélevé. Cette maison aura des fenêtres dirigées vers l'arrière des maisons d'habitation, ce qui engendrera des pertes d'intimité ;
 - Le projet fait disparaître 13 places de parking dans un environnement saturé d'automobiles. Le nombre actuel d'emplacements est de 22 et non 20, comme annoncé par l'auteur de projet. L'ajout de nouveaux occupants avec le projet accentuera le problème ;
 - Les 20 boxes de garage actuels sont loués par les commerçants du quartier. Où vont-ils trouver place, ne pouvant bénéficier d'un stationnement résident ?
 - Le bâtiment prévoit-il les accès et aménagements pour les PMR, tels que préconisés par le Règlement Régional d'Urbanisme ?
 - Le projet présente peu de mesures d'éco-construction, hormis l'usage des toitures vertes et de bardage de bois ça et là ;
 - Les nuisances liées au chantier (charroi, mouvements de terre, perte de stationnement, ...) ne sont pas tolérables pour le quartier ;
 - Quid de la stabilité des sols, le quartier étant truffé de sources et cours d'eau souterrains ? le terrain a du mal à absorber la moindre forte pluie et a connu des glissements par le passé ;
- Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;
 - Considérant que la demande porte sur la démolition d'une maison et de 20 boxes de garage, et la construction d'un immeuble de 9 appartements, d'une maison en intérieur d'îlot et d'un parking en sous-sol de 9 emplacements ;
 - Considérant que la demande déroge au RRU - Titre I, article 13 (surface imperméable) ;

- Considérant que la demande a également été soumise aux mesures particulières de publicité en raison des actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6.) et des modifications des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5.2°) ;
- Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :
 - La parcelle du n°28, totalement minéralisée, est bâtie d’une maison de type “bruxelloise” de gabarit bel étage+2+T, de ses annexes et de 10 garages (boxes) à l’arrière de celle-ci ;
 - L’immeuble à appartements multiples de gauche de gabarit R+4, est aussi profond que les annexes, l’arrière de la parcelle est bâti de garages (boxes) ;
 - La parcelle de droite présente le symétrique (accès aux garages et maison à l’alignement) ;
 - Ce tronçon de la rue est essentiellement bâti de maisons bruxelloises, l’immeuble à appartements multiples voisin du projet faisant l’exception ;
 - L’intérieur d’îlot comprend des constructions de type box et une bibliothèque ;
- Considérant que le projet :
 - Vise la démolition de la maison typique bruxelloise ;
 - Porte sur la parcelle du n°28 et l’accès et les box de la parcelle du n°32 et vise la construction d’un immeuble de 8 appartements, un parking de 9 emplacements et une maison en intérieur d’îlot ;
- Considérant que par rapport à la demande de permis 38827 refusée, le projet :
 - Conserve 8 appartements dans l’immeuble, mais élargit celui-ci de 4.5m (accès aux box existants à l’arrière du n°32),
 - démolit les box situés à l’arrière des n°28 et 32, ainsi qu’un petit bâtiment R+T, situé à l’arrière des n°34 et 36,
 - construit un garage enterré de 9 emplacements, le couvrant de 60cm de terre,
 - construit une maison 4 façades de 3 chambres en intérieur d’îlot,
- Considérant que l’avis de la Commission de concertation porte sur :
 - l’application de la prescription générale 06 du PRAS - actes et travaux en intérieur d’îlot ;
 - l’application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS - la modification des caractéristiques urbanistiques,

- Considérant que le tronçon de la rue Victor Allard est bâti essentiellement de maisons bruxelloises de typologie bel-étage ;
- Considérant que le projet vise la démolition d'une maison traditionnelle dont l'état structurel est bon ;
- Considérant que les maisons du versant impair bénéficient de jardins de ville ;
- Considérant que le projet s'inspire du gabarit et de la morphologie du seul immeuble à appartements voisin, tout en accordant la profondeur de bâtisse à la maison mitoyenne de droite, la profondeur de bâtisse étant dégressive ;

Que cependant, le projet augmente systématiquement la profondeur du projet par rapport à la maison voisine de droite ;

- Considérant que l'étendue du projet sur la parcelle voisine permet de proposer 8 appartements de qualité, de 2 ou 3 chambres ;
- Considérant que cependant le projet modifie fortement la typologie traditionnelle des constructions ;
- Considérant que le projet est situé au Sud des maisons du versant impair dont la hauteur de corniche est plus basse que le projet ;
- Considérant que la façade du projet est plus haute que celle de la maison de droite ;
- Considérant que selon la pente de la rue, la hauteur de la façade doit être dépressive vers le bas de la rue afin de respecter l'esprit du RRU ;
- Considérant que les dérogations portent sur :
 - le titre I du Règlement régional d'urbanisme, article 13,

- Considérant que le projet améliore l'intérieur d'îlot en réduisant fortement la minéralisation du sol ;

Que l'emprise du garage et de la maison en intérieur d'îlot déroge au RRU ;

Que la construction de la maison en intérieur d'îlot est contradictoire avec l'amélioration de l'intérieur de l'îlot, objectif du PRAS ;

Qu'elle obstrue la vue des nouveaux appartements vers l'intérieur d'îlot, et la vallée, ce qui en diminue leur qualité ;

- Considérant que l'emprise du parking peut être réduite, la largeur de la zone de manœuvre pouvant être plus étroite.

Avis DEFAVORABLE

- Considérant qu'un projet alternatif doit :
 - Maintenir la maison existante, elle pourra être agrandie à l'arrière et être éventuellement divisée en 2 logements ;
 - Renoncer à la construction d'un logement en intérieur d'îlot ;
 - Proposer entre les 2 pignons en attente une construction respectant la typologie bruxelloise (bel étage, verticalité des travées, pente de la rue, ...) ;
 - Mieux respecter la profondeur de la maison voisine de droite ;
 - Localiser l'entrée du garage sur la gauche de cette construction afin d'abaisser le niveau du parking.

L'AATL-DU s'abstient