

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 6 mai 2009 objet n°08

Dossier 16-38.838-08 - Enquête n°3648/09

Demandeur : Mr Antoine TRIVIER

Situation : Avenue de Floréal (entre 106 et 110)

(objet : la construction d'un immeuble de 5 appartements et un parking de 7 emplacements)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent sur le gabarit (hauteur, profondeur qui dépassent celles des voisins), l'esthétique du projet dans l'avenue, l'augmentation de la circulation dues aux nouveaux habitants, l'insuffisance de parking, l'importance de la hauteur du penthouse, la perte d'ensoleillement pour le voisin 110 ;

Vu l'avis du Siamu ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de 5 appartements et d'un parking de 7 emplacements ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme d'implantation (Titre I, article 4, 2°) et de volume (article 5, §1, 2°, 6, 2° et 13) et que dès lors la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ;

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

- Le terrain est non bâti ;
- Il est compris entre, du côté gauche un immeuble de 3 appartements R+3 à toiture plate et, du côté droit, une maison R+2+toit Mansart ;
- L'immeuble 106 est plus profond que la maison 110 ;
- Le terrain est profond et présente une pente ascendante vers le fond ;
- L'îlot est grand et comprend de nombreux arbres ;
- L'avenue Floréal est bordée d'arbres d'alignement ;
- Les constructions sont implantées en recul et sont affectées soit à des maisons unifamiliales, soit à des immeubles à appartements, et présentent variablement des toitures inclinées ou plates et des gabarits R+2 ou R+3, plus rarement R+4 ;
- Dans la perspective de la rue, ces variations de gabarit créent des murs pignons en héberges, situation fréquente dans une rue en pente ;
- Cette variation de typologie et de gabarit fait partie du paysage de la rue et plus particulièrement pour ce tronçon de rue qui comprend plusieurs immeubles à appartements multiples ;
- En face, l'immeuble 53 est imposant et est affecté à une maison de repos ;
- Certaines constructions présentent des bow-windows ;
- La villa située en face est implantée sur un talus important et domine l'avenue, elle marque l'angle de la rue Pirene ;

Considérant que le projet :

- Vise la construction d'un immeuble de 5 appartements de gabarit R+3+étage en recul ;
- Vise une architecture moderne avec variation de volume et un oriel central accueillant des terrasses ;
- Propose 3 duplex 3 chambres et 2 simplex 1 chambre ;
- Propose un garage pour 7 voitures qui porte la profondeur de construction en sous-sol à 44m ;
- Couvre le garage de plus de 60cm de terre vu la pente du terrain ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- RRU Titre I, article 4, 2°, article 5, §1, 2°, 6, 2° et 13 ;

Considérant que le projet offre 5 logements de standing de dimensions variées ;

Considérant que l'architecture proposée est moderne, sobre et structurée présentant un jeu de volumétrie avec des variations de recul et d'ouvertures selon une segmentation en travées verticales qui s'adaptent à la trame parcellaire du quartier ;

Considérant que l'avancée de l'alignement de la façade avant est allégée par les terrasses ;

Considérant que d'autres constructions dans l'avenue présentent des bow-windows ;

Considérant que l'oriel est cependant trop profonde ;

Considérant que la demande propose un immeuble ayant des qualités architecturales, dont la hauteur du volume principal s'intègre dans les gabarits variés du quartier ;

Considérant que cependant, la façade avant présente une partie aveugle qui alourdi le raccord avec l'immeuble voisin ;

Considérant qu'en façade arrière, la profondeur des constructions voisines est légèrement dépassée sur la partie centrale du projet, ce qui ne porte pas atteinte à l'ensoleillement des constructions voisines ;

Considérant que cependant la profondeur du 3^{ème} étage au droit de la réserve doit être diminuée à +/- 3 m afin de réduire la profondeur du mur aveugle bordant la terrasse ;

Considérant que l'implantation dépasse de 3m la maison voisine de droite, sur la partie supérieure du 1^{er} étage et au 2^{ème} niveau, ce qui est une situation courant en ville ;

Considérant que ce dépassement est réduit à moins de 2 niveau et que le 3^{ème} étage est moins profond afin de réduire l'éventuelle perte d'ensoleillement au delà de l'Ouest ;

Considérant que cependant, ce dépassement de 3m crée une héberge importante à l'Ouest de l'immeuble voisin ;

Considérant qu'il peut être réduit à partir du 1^{er} étage en supprimant le balcon au 1^{er} étage et en réduisant la profondeur de la chambre 01 au 2^{ème} étage ;

Considérant que le 4^{ème} étage est en recul sur les 4 faces, mais sera néanmoins visible de l'espace public ;

Considérant que ce volume constitue une dérogation trop importante au RRU ;

Considérant que les façades arrières sont orientées Nord mais bénéficient de profonds jardins, d'un intérieur d'îlot large et verdoyant ;

Considérant que la profondeur du sous-sol déroge au RRU ;

Considérant qu'il permet le stationnement de 7 véhicules et qu'un grand emplacement est prévu pour les deux roues, ce qui présente un ratio suffisant par appartement dans un quartier bien desservi par les transports en commun et proche du centre de la commune ;

Considérant que le projet en lui même n'aggrave pas la circulation dans la rue, la rue Floréal étant déjà bâtie de bout en bout ;

Considérant que l'aménagement de deux chambres au sous-sol ne répond pas au bon aménagement des lieux sur un terrain dont le jardin est situé plus haut que le niveau de la rue ;

Considérant que le sous-sol entraîne une grande quantité de déblai ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la profondeur du parking à maximum 30m ;

Considérant qu'en conséquence, le programme doit être réduit à 4 appartements ;

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 :

- Proposer une baie en façade avant pour la chambre 02 du 3^{ème} étage rue ;
- Réduire la profondeur de l'oriel à 0,5m ;
- Réduire la profondeur de la réserve du 3^{ème} étage afin de réduire la profondeur du mur aveugle à +/- 3m ;
- Renoncer au 4^{ème} étage en recul ;
- Réduire le dépassant du mur mitoyen de droite en supprimant le balcon de la chambre au 1^{er} étage et en réduisant la profondeur de la chambre au 2^{ème} étage en conséquence ;
- Renoncer aux chambres en sous-sol et réduire la profondeur du sous-sol à maximum 30m avec maximum 6 emplacements ;
- Réduire le programme à 4 appartements ;
- Présenter un aménagement du jardin et de la zone de recul détaillé :
 - en zone de jardin : haies mitoyennes, palissade en bois et la plantation d'au moins 5 arbres à haute tige en fond de parcelle, palissade en bois ou un mur mitoyen du côté droit ;
 - en zone de recul : zone plantée et haie à l'alignement à gauche de l'entrée et haies mitoyennes ;
- limiter la palissade de la terrasse de la chambre 01 du 3^{ème} étage côté mitoyenneté à 2m de profondeur et prévoir une zone non accessible de 1m de profondeur x 1.9m ;
- proposer une finition esthétique des murs mitoyens côté voisins, de teinte claire ;
- modifier 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.