

## Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

### Commission de Concertation séance du 24 juin 2009 objet n°06

**Dossier 16-38.827-08 - Enquête n°3696/09**

**Demandeur : CROTOL S.A. Isaac TOLEDANO**

**Situation : Rue Victor Allard, 028**

**Objet : la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 8 appartements avec 9 garages**

### AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur le non respect des caractéristiques urbanistiques, le dépassement du gabarit par rapport aux immeubles voisins, la hauteur de la façade, la démolition d'une maison traditionnelle en bon état, le gabarit imposant proposé, les avancées sur la voir publique étroite (loggias, balcons), l'imperméabilisation de la parcelle, le nombre important de logements ;

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

Considérant que la demande porte sur la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 8 appartements et le maintien de 9 boxes de garage ;

Considérant que la demande déroge au RRU - Titre I, articles 5 en terme de volume (hauteur façade) et 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 est bâtie d'une maison "bruxelloise" de gabarit bel étage+2+T, de ses annexes et de 10 garages à l'arrière de celle-ci ;
- La parcelle est totalement minéralisée ;
- 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 ;
- La parcelle de droite présente la symétrie (accès aux garages et maison à l'alignement) ;
- Ce tronçon de la rue est essentiellement bâti de maisons bruxelloises, le bâtiment voisin du projet faisant l'exception ;

Considérant que le projet :

- Vise la démolition de la maison typique bruxelloise ;
- Vise la construction d'un immeuble à appartements multiples :
  - comprenant 8 logements (4 appartements 1 chambre et 4 appartements 2 chambres),
  - bâti sur 16m de profondeur comme l'immeuble voisin dont le dernier étage est partiellement en recul,
- Maintient 9 garages à l'arrière en les rénovant et en aménageant une toiture verte ;

Considérant que le tronçon de la rue Victor Allard est bâti essentiellement de maisons bruxelloises ;  
Considérant que les maisons du versant impair bénéficient de jardins de ville ;  
Considérant que les parcelles du versant pair sont plus généralement des constructions couvrant la totalité de la parcelle ;  
Considérant que cet îlot est densément bâti ;  
Considérant que le projet s'inspire du gabarit et de la morphologie de l'immeuble voisin, exception du bâti, tout en proposant un gabarit encore plus imposant en le dépassant en hauteur ;  
Considérant que la façade avant présente des balcons et des oriels, ce qui accentue le gabarit de l'immeuble dans une rue relativement étroite ;  
Considérant que la hauteur entre le trottoir et l'oriel est inférieur à 2,50m au point le plus défavorable, ce qui déroge également au RRU ;  
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 l'appartement du rez-de-chaussée ne bénéficie que d'une petite cour à l'arrière ;  
Considérant que le projet n'améliore qu'accessoirement l'intérieur de l'îlot en verdurant la toiture des garages et en aménageant un très petit jardin pour l'appartement du rez-de-chaussée ;  
Considérant que le local vélos-poussettes est trop petit pour 8 logements ;  
Considérant que le projet ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie, tel qu'imposé par le RRU ;  
Considérant que le projet supprime les garages actuellement occupés par les commerçants du noyau commercial ;  
Considérant que le projet modifie de manière trop importante les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;  
Considérant que la maison existante est en bon état structurel, ce qui en permet la rénovation et l'extension au vu du mur mitoyen de gauche ;  
Considérant que dès lors, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;  
Considérant que les modifications à apporter au projet pour répondre aux observations sont trop importantes.

**AVIS DEFAVORABLE**