

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

### Commission de Concertation séance du 24 juin 2009 objet n°08

**Dossier 16-38.867-09 - Enquête n°3699/09**

**Demandeur : S.D.R.C. sa c/o M. Hibert G.**

**Situation : Chaussée de Waterloo, 1075**

**la construction d'un immeuble de 5 appartements et de commerces sans parking**

### AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent sur l'absence de parking dans l'immeuble, tant pour les commerces et pour les logements, l'absence de desserte de livraison pour les commerces, or, cette zone de commerce est décentralisée par rapport aux autres pôles commerciaux, ces dérogations sont difficilement justifiables vu les problèmes de stationnement que subit le quartier ;

L'emprise du projet couvre la quasi totalité de la parcelle avec pour conséquence que la hauteur des façades arrières entraînent des vues vers les parcelles voisines ;

L'exploitation excessive de la parcelle ;

Des vitrines sont aménagées rue de l'Astronome, rue essentiellement résidentielle ;

Vu l'avis de VIVAQUA ;

Vu l'avis du service Environnement ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant avec liseré de noyau commercial ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°30bis (AGRBC du 10.03.1994) ;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en terme de volume et de stationnement et au PPAS en terme de volume :

- PPAS article 4.5. Toitures (largeur des terrasses supérieure à 4m) ;
- RRU : Titre I – article 4, §1, 1° et article 6, §1, 2° ;
- RRU Titre VIII article 6 - absence de parking ;

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 non bâti est situé à l'angle de la chaussée de Waterloo et de la rue des Astronomes ;
- Les constructions attenantes sont de gabarit R+1+TM ;
- L'intérieur d'îlot est constitué de jardins privatifs ;

Considérant que le projet :

- Vise la construction d'un immeuble mixte de commerces et de logements, soit :
  - 3 commerces au rez avec zone de stockage au sous-sol,
  - 4 appartements 3 chambres et 1 appartement 2 chambres aux étages ;

- propose un gabarit R+2+T, la toiture est partiellement aménagée en terrasse ;
- propose des terrasses inscrites dans les versants des toitures et des oriels en façades ;
- ne prévoit pas de garage ;

Considérant que le liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol se retourne dans la rue de l'Astronome, ce qui permet d'aménager des vitrines à l'angle de l'immeuble et ainsi annoncer les commerces dans la perspective de la chaussée de Waterloo ;

Considérant que l'absence de parking est difficilement justifiable en cas de nouvelle construction, tant pour l'affectation commerce que pour le logement dans un quartier densément bâti ;

Considérant que la viabilité du noyau commercial est directement liée à la disponibilité de stationnement ;

Considérant que le RRU impose un minimum d'un emplacement par logement en cas de construction de logements multiples ;

Considérant que la présence de parking sur d'autres propriétés du demandeur ne peuvent motiver l'absence de parking dans le projet ;

Considérant que la demande couvre la quasi totalité de la parcelle ;

Considérant que la situation d'angle impose un retrait plus important vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le volume proposé déroge au Règlement régional d'urbanisme en dépassant le gabarit voisin le plus haut, ce qui entraîne une légère rehausse du mur mitoyen par rapport au n°1071 de la chaussée, le n°107 3 étant anormalement bas ;

Considérant que la largeur des terrasses en toiture est supérieure à 4m, ce qui réduit fortement la volumétrie de la toiture, bien visible dans la perspective de la chaussée, surtout à l'angle de la toiture ;

Considérant que l'espace de rangement vélos/poussettes n'est pas fermé et est situé dans le hall d'entrée des appartements ;

Considérant que cet espace n'est pas suffisant pour 5 appartements ;

Considérant que dans la perspective de la chaussée, le projet offre peu de d'attrait ;

Considérant que le volume de la toiture est réduit par les terrasses ;

Considérant que le raccord avec la construction de la rue de l'Astronome est réduit à un pan de "fausse toiture", ce qui ne permet pas un bon raccord de volumétrie ;

Considérant que les pompes à chaleur des appartements sont implantées sur les toitures plates arrières au 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que cette localisation risque d'entraîner des gênes acoustiques (résonance,...) ;

**AVIS DEFAVORABLE**