

Enquête publique du 02/ 02/2015 au 16/ 02/2015 inclus

Commission de concertation : le mercredi 04 mars 2015.

TRAVAUX ENVISAGÉS :

Demande de permis d'urbanisme pour la démolition de deux maisons unifamiliales à front de rue, d'un bâtiment de stockage en intérieur d'îlot et diverses annexes, et pour la construction d'un immeuble de 9 appartements à front de rue et d'une unifamiliale en intérieur d'îlot.

Motifs de l'enquête et Justification du projet:

Note explicative fournie par le demandeur :

« *Façade avant*

La chaussée de St Job, dans les environs proches du projet est caractérisée par une série de maisons mitoyennes. Le projet vient s'implanter en fin de rangée. Dans un souci d'intégration par rapport au voisinage, les ouvertures de façade sont traitées selon un rythme vertical, tandis que les terrasses en creux des appartements 1 chambre donnant sur la chaussée subdivisent la façade en masses plus petites, créant un rapport d'échelle adéquat avec le gabarit des maisons attenantes.

Typologique du bâtiment et répartition des logements

La typologie de l'immeuble à appartement présente deux intérêts majeurs/ d'une part la mixité des occupants, renforcée par la présence de 3 unités de grande taille (2 appartements + maison arrière) et de typologies variées dans le projet, et d'autre part la limitation du nombre de portes de garages qui permet un traitement plus qualitatif des rez-de-chaussées et accroît l'agrément de l'espace public.

Le projet abrite 3 appartements 1 chambre, 4 appartements 2 chambre, 4 appartements 2 chambres, 1 appartement 3 chambres, 1 appartement 3 chambres + bureau et 1 maison unifamiliale de 4 chambres.

Tous les appartements sont accessibles aux PMR.

Le sous-sol présente 11 emplacements de parking pour 10 logements."

Enumération et motivation des dérogations :

Demande de dérogation au Titre 1, section 1, Article 4, §1^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme : « *Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain* ».

Justification du demandeur: *L'implantation de la maison en intérieur d'îlot dépasse de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur du terrain.*

Deux constructions existantes sont présentes en intérieurs d'îlot : l'une implantée au centre de celui-ci et l'autre, plus petite, en fond de parcelle. Le volume construit de ces deux constructions est de 562m³, la hauteur sous faîte de la construction la plus importante est de 6.00m. Ces deux constructions sont démolies et remplacées par une maison unifamiliale de plain-pied, d'emprise au sol similaire, de volume plus compact (480m³), et de hauteur plus réduite (3,50 m). So implantation en position intermédiaire entre les deux constructions démolies permet de ménager

une zone de jardin confortable entre l'immeuble à front de voirie et la maison,, tout en respectant le taux d'imperméabilisation de la parcelle inférieure à $\frac{3}{4}$, et un taux d'imperméabilisation de la zone de cour et jardin inférieur à 50%.

La toiture plate végétalisée de la maison, et les distances entre le volume et les limites mitoyennes plantées de haies contribuent à son intégration harmonieuse dans son environnement.

Demande de dérogation au Titre 1, Section 1, Article 6, § 1^{er} du PRAS : « *Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité ».*

Justification du demandeur: *La façade arrière du penthouse est alignée à 13.45m de l'alignement, ce qui correspond à une profondeur usuelle pour ce type de fonction. Cette profondeur permet la création d'un appartement de grande taille (3 chambres + 1 bureau) permettant d'accueillir une grande famille, tout en respectant un retrait de 2.50 m environ en façade avant. Latéralement, un retrait de 3.00 m est respecté par rapport à la limite mitoyenne, de manière à ménager un transition harmonieuse avec le bâtiment voisin.*

Demande de permis d'urbanisme n° :

16-41945-2014

Enquête publique n° :

Situation :

Chaussée de Saint-Job 238 - 240 à Uccle

Demandeur :

MP PROPETIES sprl

CARACTÉRISTIQUES CHIFFRÉES DU PROJET :

| | Existant | Projeté |
|--|-------------------------|--|
| Terrain. Superficie (en m ²) du terrain | | 1102m ² |
| Construction hors-sol. Superficie de planchers (en m ²) de tous les niveaux hors sol (totalement ou partiellement) | 515 | 1082 |
| Rapport plancher/sol | 0,47 | 0,98 |
| Emprise au sol (en m ²) (superficie de la projection au sol (des) construction(s) hors sol) | 307 | 432 |
| Taux d'emprise | 0,28 | 0,39 |
| Superficie imperméable (en m ²) (superficie totale de la (des) construction(s), cumulée à la superficie de toutes les surfaces imperméables égoutées, telles voies d'accès, aires de stationnement, terrasses, constructions enterrées, ...) | 477 | 750 |
| Taux d'imperméabilisation | 0,43 | 0,68 |
| Superficie de toiture verte ou verdurisée (m²) | 0 | 327 |
| Citerne d'eau de pluie (m²) | 0 | 0 |
| Bassin d'orage(m²) | 0 | 39,5 |
| Logements | 2 maisons unifamiliales | 3 appartement 1 chambre ; 4 appartements 2 chambres ; 2 appartements 3 chambres ; 1 maison unifamiliale |
| Nombre total de logements | 2 | 10 |
| Densité de logements (logement à l'hectare) | 18,1 | 90,7 |
| Superficie de terrain par logements (en m ²) | 551 | 100,2 |
| Parking. Nombre total d'emplacements couverts ou non couverts (sur la parcelle) | 0 | 11 |

TABLEAU DES SUPERFICIES DE PLANCHERS (EN M²) ET DES PARKINGS.

| | | Sous-sol | | | | | | Total x |
|----------|----------|----------|----|-----|-----|-----|-----|------------|
| | | | -2 | -1 | 0 | +1 | +2 | |
| Logement | existant | | | 104 | 160 | 104 | 104 | 368 |
| | projeté | | | 498 | 361 | 277 | 277 | 1087 |

| | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Dépôt/entreposage | | existant | | | 146 | | | | 146 |
| | | projeté | | | | | | | |
| Autre (préciser) : Caves - garages | | existant | | | | | | | |
| | | projeté | | | | | | | |
| Superficie totale par niveau | | existant | | 104 | 306 | 104 | 104 | | |
| | | projeté | | 498 | 361 | 277 | 277 | 170 | |
| Parkings | Nbre d'emplacements couverts | Existant | | 0 | | | | | |
| | | projeté | | 11 | | | | | |
| | Nbre d'emplacements non couverts | existant | | 0 | | | | | |
| | | projeté | | 0 | | | | | |
| | Nombre total d'emplacements | existant | | 0 | | | | | |
| | | projeté | | 11 | | | | | |
| Dont nombre d'emplacements PMR | Existant | | | | | | | | |
| | projeté | | | 2 | | | | | |
| Nombre d'emplacements vélos | | Existant | | 0 | | | | | |
| | | projeté | | 10 | | | | | |

OBSERVATIONS

Architecture :

- Concernant les deux maisons proposées à la démolition :

Maisons de type traditionnel (fin 19^e siècle probablement) à deux niveaux sous toiture à double pente. Ces maisons mitoyennes sont caractéristiques du paysage urbain de la chaussée de St Job. Elles s'inscrivent harmonieusement au sein d'une enfilade de maisons similaires. Le n°238 (trois travées de large, entrée cochère, 8m27 de façade) correspond d'avantage au type de la maison bourgeoise alors que le n°240 (deux travées de large, 3m44 de façade) correspond très clairement au type même de la maison ouvrière. Le n° 240 est d'ailleurs la sœur jumelle du n°242. Les deux ayant été construites ensemble. Une même toiture (même corniche) couvre uniformément l'ensemble. L'état des deux maisons prévues à la démolition paraît être bon et sain.

- L'immeuble projeté :

Architecture massive qui dévoile la massivité du programme. Esthétique et volumes qui rompent totalement par rapport à l'esprit de l'enfilade de maisons traditionnelles actuelles. Le demandeur justifie la proportion de ses volumes d'après des repères (hauteur de la toiture, de la corniche) pris sur la maison n°238 (la plus haute des deux) mais comme justement il la démolit, ces repères ne font plus aucun sens, notamment en confrontation au gabarit modeste de ce qui devient la dernière maison de l'enfilade, à savoir le n° 242. Les proportions originales de cette maison ouvrière sont par ailleurs complètement mis à mal par la démolition de sa sœur jumelle, le n° 240. Notons encore que la massivité de l'immeuble projeté engendrerait un mur mitoyen aveugle particulièrement disgracieux en guise de clôture de l'enfilade des maisons.

Programme :

Le demandeur a clairement tenté dans le cas présent de tirer le maximum de sa propriété, ce qui explique notamment les deux demandes de dérogation. Il construit de mitoyen à mitoyen et sur le maximum de la hauteur qu'il pense pouvoir obtenir. La dedans il arrive à concentrer 9 logements (2 au Rez, 6 répartis en 2X3 au 1^{er} et au 2^e, et 1 penthouse au troisième) en lieu et place des 2 maisons préexistantes. De ce fait, les trois appartements une chambre établis au Rez, au 1^{er} et au second ne s'ouvrent que vers la chaussée de St Job. Quant aux appartements deux chambres ils ont leur pièces de vie au nord. Vu l'orientation, il est également légitime de se demander si le coin arrière droit de l'immeuble projeté ne risque pas de supprimer le seul ensoleillement que possède le jardin du n°242, à savoir celui de l'ouest, le soleil de fin d'après midi. Une étude de l'ensoleillement et des ombres portées a-t-elle été réalisée ?

Un dixième logement est construit à l'emplacement de ce qui semble n'être aujourd'hui qu'un atelier en intérieur d'îlot. Un logement indépendant ou un atelier dépendant d'une maison principale, n'occasionne évidemment pas les mêmes effets de voisinage.

11 emplacements de parking sont prévus en souterrain. Est-il bien raisonnable, vu les inondations qu'ont connus les immeubles voisins, de continuer à construire en sous sol dans ce fond de vallée gorgé d'eau ? Comment seront distribués les emplacements de parking ? Automatiquement un emplacement par appartement ? Où se parqueront les éventuelles voitures supplémentaires ?

IMAGES

Etat actuel:



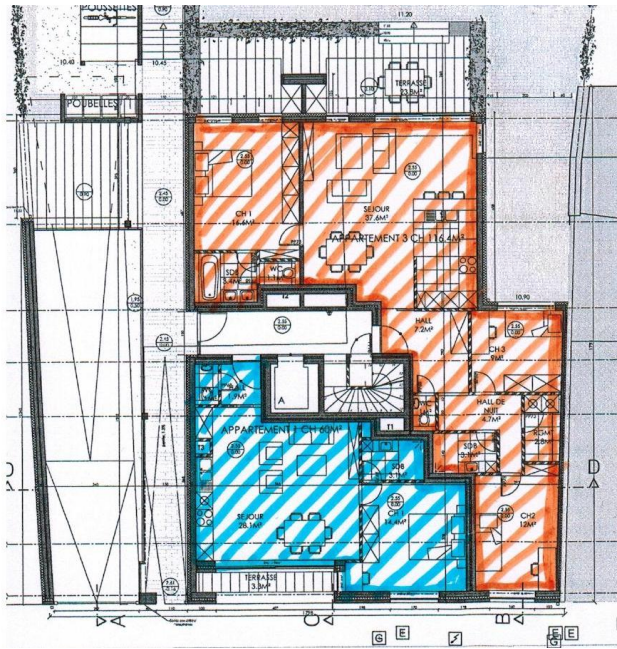
Etat projeté :

Ci-dessous : Façade vers la chaussée et mur mitoyen aveugle.

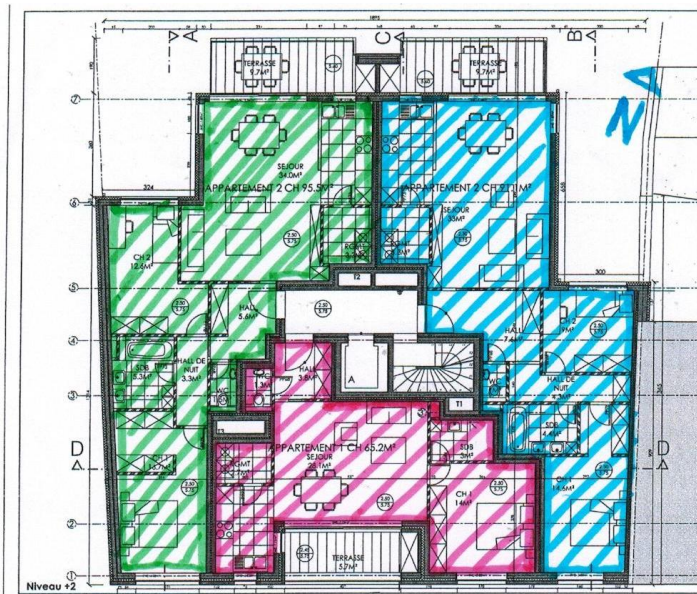


Ci-dessous : Plan du rez de chaussée de l'immeuble principal (la chaussée de St Job se situe en bas l'image)

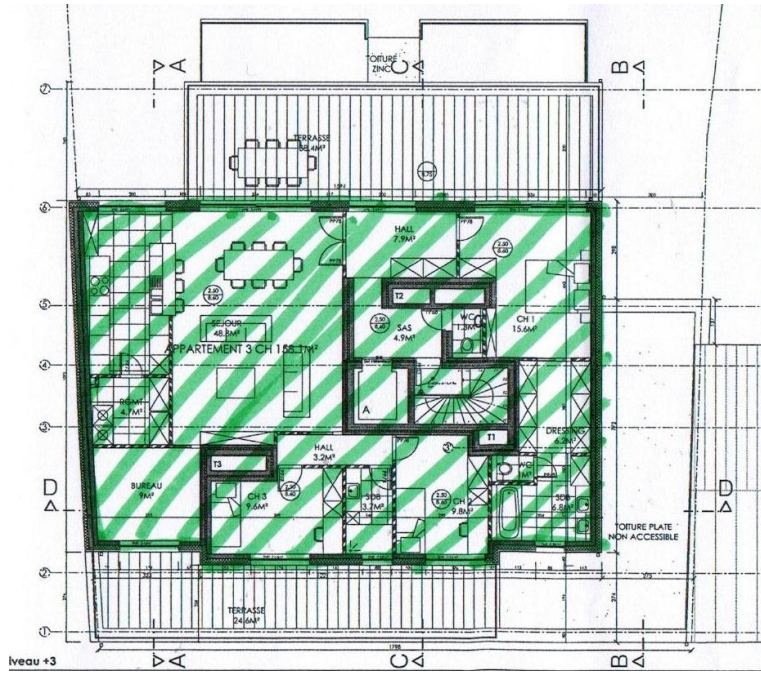
(bleu : appart.1 chambre 60m², orange appart. 3 chambres 116,4m²):



Ci-dessous : Plan des 1^{er} et 2^e étages de l'immeuble principal (rose : appart.1 chambre 65,2m², bleu : appart. 2 chambres 91m²; vert: appart. 2 chambres 95,5m²)



Ci-dessous : Plan du penthouse au 3^e étage de l'immeuble principal (appart. 3 chambres, 158m²)



Ci-dessous : Plan de localisation de l'ensemble : En rose les constructions hors sol (logements), en hachuré bleu l'emprise au sol des constructions souterraines (parkings) :



Coupe générale du projet :

