

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation - séance du 16 mars 2011 - objet n°09

Dossier 16-39745-2010 - Enquête n°0030/11

Demandeur : Monsieur RENTIERS René - Immorent S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo 1391

Objet : la rénovation et l'extension d'un immeuble de logements avec rez-de chaussée commercial

## AVIS

### 1 : Repérage administratif et procédure

*Vu la demande de permis d'urbanisme 39745, introduite le 14/12/2010, par Monsieur Rentières René - Immorent S.A. visant la rénovation et l'extension d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1391 ; Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité, le long d'un espace structurant et en zone de protection d'un arbre classé ;*

Considérant que la demande déroge au RRU en matière d'implantation (article 4, titre I) ;

### 2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §1.al4 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;
- application de l'art. 207 §1.al4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;
- application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/02/2011 au 28/02/2011, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- Les remarques des riverains reprennent celles du projet précédant n°16-38.142-07, mis sans suite.
- Les riverains estiment que le projet dépasse les caractéristiques du PRAS 48 bis et ter car cet article est la référence en matière du bon respect du cadre environnant.
- L'implantation des garages en extension , ce qui engendre de relever le niveau du rez et nécessite le traitement du terrain par remblais et talutage (Demandent donc la limitation de l'extension du garage et d'abaisser le sol des garages).
- Quelques plans mentionnent des R+3 hors les parties les plus hautes sont des R+2 ;
- Une erreur d'addition dans le tableau récapitulatif :  $1.182,86 + 653,76 = 1.836,62$  ;
- Demande clarification au niveau de la sortie carrossable arrière ;
- Les plans doivent préciser le type de barrières/ gardes corps prévus pour isoler les terrasses des toitures vertes.
- Les plans devraient prévoir la localisation des ventilations de parkings et de climatisation et groupes frigos des commerces ;
- Les plans devraient être plus explicites sur la localisation des arbres ;

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14/12/2010 ;

Vu l'étude concernant l'arbre classé et notamment sa zone existante de ramifications de racines ;

Vu l'avis rendu par le Service Technique de la Voirie ;

### **4 : description Sitex**

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

- Le quartier du Fort Jaco se caractérise par un noyau commercial très actif, en plein développement et à proximité immédiate d'une zone d'habitation résidentielle formée majoritairement de villas au milieu de beaux jardins ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande (20 ares et 20 centiares) se situe en bordure du noyau commercial du Fort Jaco et se développe sur plus de 70 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la chaussée ;
- Elle présente une configuration particulière en ce que le fond de parcelle s'élargit, du côté gauche, derrière la parcelle de la maison voisine n°1393, sur une profondeur de l'ordre de 12 mètres ;

- Elle comporte un bel hôtel de maître éclectique du début du siècle dernier participant à la cohérence du bâti du bien ;
- Du côté droit, sa profondeur se développe derrière la parcelle à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue de Foestraets (station d'essence) ainsi que le long des fonds des parcelles sises aux n°4 et n°6 de cette avenue ;
- Elle comporte, en recul de l'alignement et dans le même front de bâtisse que le bâtiment principal de la station-service mitoyenne, une maison de gabarit R+1+toit « Mansart », avec annexe latérale gauche d'une volumétrie variable (un et deux niveaux) qui s'étend jusqu'en mitoyenneté de la parcelle n°1393 ;
- Les environs du projet sont bâtis d'immeubles de typologie et gabarits différents ;
- La maison mitoyenne de droite, avec affectation station service, a fait l'objet du permis d'urbanisme n°36.964 (21/11/2006) portant sur la transformation lourde de la maison existante, avec modification tant des volumes intérieurs que de la nomenclature des façades existantes ;
- En zone de recul du côté gauche se trouve un magnolia de Soulange particulièrement remarquable (le plus gros à Uccle), qui a fait l'objet d'un classement en date du 10/10/2008 ;
- La maison voisine de gauche, de gabarit R+1+toiture, présente un important volume qui s'étend profondément en intérieur d'îlot ;

## **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le bâtiment à front de chaussée :

- Conserve l'immeuble principal de la parcelle, l'agrandit en façade arrière et le rénove, tout en conservant son caractère patrimonial :
  - Abaisse les allèges du rez-de-chaussée ;
  - Modifie la pente arrière de la toiture pour avoir la même pente que son côté avant et opte pour le zinc au lieu d'ardoise comme revêtement de toiture ;
- Conserve l'entrée carrossable à l'endroit existant sur la parcelle, en modifiant quelque peu son tracé, de sorte à protéger le réseau racinaire du magnolia remarquable , ce qui permet la création d'un grand sous-sol derrière le bâtiment existant avec la possibilité de 15 places de parcage;
- Modifie en ce sens le bâtiment annexe accolé en façade latérale gauche du bâtiment principal et lui confère :
  - Un volume secondaire par rapport au bâtiment principal ;
  - Un caractère plus contemporain au larges ouvertures ;
- Conserve le volume du bâtiment implanté en limite latérale gauche, en y assurant :
  - Un passage piéton au rez-de-chaussée vers l'intérieur de la parcelle le maintien et l'agrandissement du logement au étages ;
  - Un nouvel escalier intégré dans une verrière afin de profiter de tout l'espace intérieur existant ;

- Crée une liaison totalement vitrée entre ce bâtiment et le volume transformé en milieu de parcelle, accolé au bâtiment principal ;
  - Propose un programme mixte de commerce et logement sur la parcelle ;
- Affecte le rez-de-chaussée de l'immeuble existant au commerce, après approfondissement de celui-ci du côté gauche de la parcelle jusqu'à la profondeur de bâtisse de l'immeuble mitoyen de droite ;
- Crée deux beaux logements avec terrasses dans l'immeuble principal et un troisième logement en agrandissant celui au-dessus des garages existants dans le nouveau raccord au-dessus de l'accès carrossable ; Considérant que le projet, en ce qui concerne l'intérieur de l'îlot :
- Propose la construction d'une petite villa implantée avec sa façade arrière au droit de l'élargissement du terrain derrière la maison voisine de gauche ; Lui confère un gabarit de R+1 en retrait, avec le maximum d'ouverture vers le fond et l'avant de la parcelle ;
- Crée deux accès distincts à cette habitation :
  - L'un piétonnier depuis la chaussée en limite latérale gauche ;
  - L'autre carrossable occasionnel via le sous-sol commun ;

#### **6 : motivation sur la demande :**

Considérant que le programme mixte de la demande s'inscrit et répond à l'évolution de ce quartier ;

Considérant que l'espace commercial bénéficiant s'inscrit en limite de noyau commercial et participe au développement de celui-ci ;

Considérant que les trois appartements disposent de beaux espaces bien orientés ;

Considérant que le programme comprend également des parkings en relation avec ce programme ;

Considérant que le maintien partiel de l'immeuble principal et notamment de son caractère patrimonial, participe à la mémoire des quartiers et au patrimoine urbain ;

Considérant que les modifications apportées aux annexes accolées à cet immeuble conservent la hiérarchie des volumes et la lisibilité de l'immeuble, vu leur caractère architectural différencié ;

Considérant que l'aménagement du passage carrossable pour atteindre un grand sous-sol permet de dynamiser ce site mixte par la présence de parkings intégrés au projet ;

Considérant que la profondeur de ceux-ci, ainsi que celle du rez-de-chaussée, s'alignent sur la profondeur de la propriété mitoyenne de droite, et sur la profondeur de la villa de gauche, ce qui peut s'envisager au regard des particularités de lieux et de l'orientation Ouest du jardin ;

Considérant que les sous-sols s'étendent au-delà du rez-de-chaussée sous les terrasses de celui-ci, n'augmentant pas la superficie imperméable du projet ;

Considérant que les agrandissements respectent une zone latérale gauche verdurisée, ce qui assure la transition entre les deux zones d'habitat en ordre semi-ouvert et ouvert dans laquelle s'inscrit le projet ;

Considérant que vu la profondeur de la parcelle, l'immeuble avant dispose d'un jardin, entre l'immeuble à front de chaussée et l'implantation projetée de la petite villa en intérieur d'îlot ;

Considérant que ce dernier logement présente un petit gabarit, soit un rez-de-chaussée avec étage en recul et qu'il dispose de zones de recul latérales de plus de 6 mètres par rapport aux propriétés voisines et plus de 10 mètres vis-à-vis du fond de parcelle ;

Considérant de plus que ses baies sont majoritairement orientées vers le jardin ou l'avant de la parcelle, ce qui permet de garantir l'intimité des propriétés voisines ;

Considérant que le projet suscite cependant quelques remarques :

- Le dossier ne comprend pas de plan paysager avec les arbres existants et à maintenir, y compris leurs essences, ce qu'il y a lieu de compléter ;
- En ce qui concerne le bâtiment à front de chaussée :
  - L'esthétique de la façade avant, et notamment l'équilibre entre les baies existantes, modifiées et celles créées doit être amélioré ;
  - Le revêtement en zinc ainsi que les proportions des lucarnes en toiture, qui ne s'inscrivent pas dans le caractère du bâti existant ;
  - L'impact du volume bâti du rez-de-chaussée qui, au vu de sa profondeur, doit conserver une hauteur limitée du côté du jardin, de sorte à mieux s'intégrer aux écrans arbustifs du jardin ;
  - Les plans doivent préciser le type de barrières/gardes corps prévus pour isoler les terrasses des toitures vertes, qui ne peuvent être accessibles que pour l'entretien ;
  - Les plans devraient faire apparaître la localisation des ventilations de parkings et de climatisation et groupes frigos des commerces, et les intégrer à l'architecture du projet ;
- En ce qui concerne le bâtiment en intérieur d'îlot :
  - La suppression de tout accès carrossable en intérieur d'îlot et la limitation des aires de dolomies en conséquence ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- La modification (totale ou partielle) de la destination d'un logement (application de la prescription générale 0.12. du PRAS) qui peut s'envisager, vu l'extension de la zone de logement projetée et la création de deux logements supplémentaires de qualité sur la parcelle ;
- La profondeur de la construction (dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU) qui concerne:
  - le sous-sol construit à l'arrière du bâtiment existant et de sorte à maintenir celui-ci, qui peut s'envisager en raison de ce maintien, du fait qu'il est situé sous la terrasse du commerce et qu'il n'aura qu'un impact volumétrique très limité pour le voisinage ; Que sa construction assure le programme en matière de parcage ;

- La maison construite en intérieur d'îlot, qui peut s'envisager en raison des grandes dimensions de la parcelle en intérieur d'îlot, du choix de son implantation qui permet de conserver une surface de pleine terre pour le bâtiment à front de chaussée, en plus du grand jardin pour la villa, implanté majoritairement derrière celle-ci ;
- La modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions (application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ) qui concerne :
  - La construction et/ou l'extension des annexes au bâtiment principal à front de parcelle, qui peuvent s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment le bâti existant formant liaison entre une zone d'habitat en ordre continu et une zone de villas ;
  - l'implantation de la villa en intérieur d'îlot, à l'instar de tout le quartier de villas, contigu au fond de parcelle et dans le respect de ses objectifs ;
    - Les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (application de la prescription générale 0.6. du PRAS) qui peuvent s'envisager en raison des éléments énoncés ci avant et notamment la dimension de la parcelle, sa situation entre deux zones d'habitat et la typologie du projet, limitant l'impact volumétrique de celui-ci ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- Le respect du projet pour un bien à l'inventaire (application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT) qui participe au maintien de la mémoire du quartier, moyennant les remarques émises ci avant;
- Les actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci (application de l'art. 237 du CoBAT) qui peuvent s'envisager, moyennant les conditions émises ci-avant, et qui permettent d'assurer la pérennité du magnolia classé ;

## **7 : conditions de modification de la demande en 191 :**

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- Revoir l'esthétique de la façade principale à rue et notamment :
  - conserver la nomenclature des châssis existants quitte à effectivement les alléger (y compris pour la porte d'entrée des logements) ;
  - Les ouvertures du volume secondaire en milieu de parcelle en façade rue La toiture du volume principal et ses lucarnes, dans l'esprit du maintien du brisis marqué tel que dans la situation existante ;
  - Vitrer totalement la partie de liaison entre le garage et le bâtiment principal ;
- Supprimer la dernière cave et les deux emplacements de parcage contigus à l'arrière droit du bâtiment, de sorte à limiter l'impact du demi sous-sol en intérieur d'îlot et planter en conséquence la zone d'un écran arbustif ;
- Limiter l'acrotère de la toiture du commerce à 20cm maximum, de sorte à redescendre le volume de l'extension ;

- Présenter un plan paysager de la parcelle, avec :
  - les arbres existants à maintenir et leurs essences ;
  - la suppression de tout accès carrossable en intérieur d'îlot (limitation de la largeur de l'accès sous-sol à 1,60mètres) ;
  - la limitation des zones de dolomie en conséquence ;

Que ces modifications sont accessoires en ce qu'elles visent :

- à répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qu'elle limitent l'impact du volume bâti et de son programme ;
- Ne modifient pas l'objet de la demande et le programme de la demande ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ;
- d'indicer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent.
- de modifier les formulaires en conséquence

### **AVIS FAVORABLE**

à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.