

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

### Commission de Concertation séance du 16 décembre 2009 objet n°14

**Dossier CU 0901 - Enquête n°3818/09**

**Demandeur : M. Iourtchenko - O.I.C.I. sprl**

**Situation : Rue du Roseau 9**

**(Objet : la construction d'un immeuble à appartements)**

**(2<sup>ème</sup> inscription - voir PV de la séance du 02/12/2009)**

### AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- La typologie d'immeuble à appartement alors que cette partie de la rue comprend essentiellement des maisons ;
- La typologie de la toiture plate, alors que les constructions voisines ont des toitures à versants ;
- Le gabarit disproportionné de R+3 alors que les gabarits sont en général R+2 ;
- Le non respect de l'alignement ;
- Le projet présente un mur mitoyen alors que le terrain voisin est non bâtissable (appartenant à l'IBGE) ;
- Les logements sont trop nombreux sur la parcelle ;
- Le volume est massif et dénaturera l'aspect bucolique de la rue ;
- Le mur mitoyen en attente permettra la construction d'un immeuble tout aussi imposant ;
- La construction en sous-sol sur la ligne de séparation entre le sable yprésien et le bruxellien. L'implantation du parking occasionnera des perturbations en sous-sol et de la nappe phréatique ;
- La zone de recul constitue une zone tampon entre la zone bâtie et la réserve naturelle du Kinsendael, une zone de recul boisée accompagnera l'exceptionnel biodiversité de la faune dans le Kinsendael ;
- Le projet constitue une faute urbanistique majeure ;

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

Considérant que la demande porte sur une propriété de 11 ares et 35 centiares ;

Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble de 10 appartements et un garage de 11 emplacements ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison des modifications des caractéristiques urbanistiques (PRAS prescription particulière 1.5) ;

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

- le terrain non bâti est situé entre le talus du chemin de fer et la zone verte du Kinsendael, inscrit en ZICHEE et en zone verte à haute valeur biologique au PRAS ;
- le relief se marque principalement par le talus du chemin de fer en fond de parcelle ;
- les arbres sont issus d'une plantation spontanée et ne présentent aucune qualité ;

- la rue du Roseau est sinueuse, pavée et étroite, les maisons sont implantées en recul, suite à un alignement visant à élargir la rue, plus loin, l'alignement se rapproche de la rue ;
- vers le Nord, les parcelles non bâties se rétrécissent vers le carrefour de la rue Engeland ;
- le bâti est soit uni-familiale soit divisé en appartement ;
- le terrain présente des arbres dans la zone de recul qui sont voués à l'abattage par le projet ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o A propos de l'implantation projetée :
  - La parcelle a une largeur de  $\pm 26\text{m}$  ;
  - Le projet vise la construction d'un immeuble de 10 appartements avec un garage en demi sous-sol de 11 emplacements, s'implantant en mitoyenneté du côté Nord et à 4m de la limite Sud ;
  - Le bâtiment est implanté en plus faible recul (entre 3m et 11m) que la construction voisine (21.9m) afin de dégager un jardin suffisant et de faire bénéficier aux appartements l'orientation Sud, par différents décrochements des façades et du volume ;
  - Le rez est plus en recul et une zone de stationnement pour les vélos est protégée par le porte-à-faux du 1<sup>er</sup> étage ;
  - La zone de jardin est divisée en 3 parties, deux jardins au profit des appartements du rez et un jardin commun en fond de parcelle ;
  - La zone de recul est également aménagée en jardin pour un appartement en duplex côté avant ;
- o A propos du gabarit :
  - de gabarit R+2 ou +3 en recul, le volume bâti présente des ouvertures qui traversent le bâtiment vers le front de verdure du talus du chemin de fer, créant un dialogue entre la rue et les zones plantées du Kinsendael et du talus du chemin de fer ;
  - La forme de la toiture est plate ;
  - Le volume n'est pas compact, présente des creux et des vues traversantes entre les façades avant et arrière ;
  - Il présente un recul du 3<sup>ème</sup> étage en façade avant et du 2<sup>ème</sup> étage côté de la maison voisine de gauche afin de s'harmoniser au gabarit existant ;
- o A propos de la densité :
  - Le projet présente une densité proche de 1 ;
- o A propos du parcage :
  - Le projet présente un parking de 11 emplacements d'une profondeur de +/- 20m, ce qui n'entame pas la zone de jardin ;
- o A propos du couvert végétal :
  - o Des arbres sont à planter dans la zone de jardin, 3 arbres sont maintenus dans la zone de recul ;

Considérant que le projet d'appartement multiple présente une variation de volume intéressante ;

Considérant que cependant l'option de volumétrie non compacte augmente le volume capable de l'ensemble ;

Considérant que le projet est situé en face de la zone naturelle du Kinsendael ;

Considérant que l'implantation est trop proche de cette zone et ne préserve pas la liaison d'espaces verts entre elle et le talus du chemin de fer qui est très importante en terme de connectivité des espaces verts ;

Considérant qu'à ce titre, une implantation de type 4 façades et un plus grand recul sont requis afin de planter davantage la zone de recul et de pouvoir planter et arborer les zones latérales ;

Considérant qu'en implantation, la création d'une cour intérieure augmente la profondeur du bâti ;

Considérant que l'avancée de la travée centrale forme un volume imposant en porte-à-faux et referme fortement l'espace de la rue alors que les constructions suivantes sont en plus grand recul et donc plus intégrée à un environnement arboré ;

Considérant que l'alignement arrière des maisons voisines doit être respectées ;

Considérant que les incidences possibles au niveau des travaux hydrologiques durant le chantier doivent être minimisées ;

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 :

- Opter pour une implantation de type 4 façades ;
- Réduire la profondeur de l'immeuble en optant pour une plus grande zone de recul (de minimum 8m depuis la bordure de la rue, tout en ayant une transition harmonieuse avec la maison voisine de gauche) et une profondeur d'immeuble se rapprochant de l'alignement arrière des maisons voisines ;
- Opter pour un gabarit entre R+1+étage en recul et R+2+étage en recul ;
- Réduire le programme à 7 logements maximum ;
- Planter des arbres dans la zone de recul et dans les zones latérales pour assurer le maillage vers entre la zone naturelle et le talus du chemin de fer ;
- Pendant la durée de chantier, prévoir toutes les dispositions pour ne pas rejeter les eaux de pompage éventuelles aux égouts, mais les réinfiltrer dans le sol afin de minimiser l'impact sur la zone humide dans la réserve naturelle ;
- Réduire le parking en conséquence en maintenant les zones latérales de pleine terre, en maintenant 9 emplacements ;
- Prévoir la cuve du parking étanche.

**AVIS FAVORABLE à condition :**

- de répondre aux conditions émises ci-avant et présenter le projet amendé devant la Commission de concertation.