

CONTEXTE GÉNÉRAL.

Le projet présenté en décembre 2010 consiste en une adaptation légère d'un projet présenté au printemps de la même année mais pour lequel la commission de concertation avait réclamé certaines adaptations

Ci-dessous liste issue du dossier de demande et produite par le demandeur concernant les modifications apportées par rapport au projet précédent :

ANNEXE - Dossier 16-39.312-10 LE VERT CHASSEUR SPRL – DEROGATIONS

Chaussée de Waterloo 1067 / 69 et rue Vanderlinden 2 à 1180 Uccle

Permis d'urbanisme modificatif en réponse aux conditions de la réunion de concertation + avis du Fonctionnaire – délégué – Réponse AR et MO

1. Limiter la profondeur aux étages à 13 m, excepté le commerce (existant) en double hauteur – **Fait**
2. Limiter la profondeur des terrasses à 1,60 m pour garantir la quiétude de l'intérieur de l'îlot – **Fait**. Pour la facilité des plans des appartements et la disposition du garage, nous demandons d'intégrer le volume **fermé et aveugle** des ascenseurs dans les limites de la profondeur des terrasses (+/- dérogation). Terrasses en béton architectonique. **Fait**
3. Façade arrière : représenter les éléments plantés. **Fait**
4. Intégrer les circulations à l'enveloppe des bâtiments et supprimer les coursives (elles n'ont jamais existées !) **Fait**.
5. Accès de logements de l'immeuble conservé et transformé lourdement + possibilité d'accès vers le hall principal par la Chaussée de Waterloo. **Fait**.
6. Présenter 2 lucarnes plus réduites pour l'immeuble reconstruit au lieu de la lucarne unique. **Fait**.
7. Limiter la terrasse arrière de l'immeuble reconstruit à l'emprise de la toiture avec le solde en toiture verte. **Fait**.
8. Reculer les lucarnes prévues en façade arrière et avec 2/3 de la largeur. **Fait avec l'ensemble de la façade arrière.**
9. **Rampe d'accès vers le parking** : accord de M. Briard, Fonctionnaire délégué de la région bruxelloise pour réaliser une rampe entre 12 et 15 % de pente sur toute la longueur pour réduire au maximum l'impact du volume de la rampe. La rampe sera couverte avec un traitement par l'architecte de jardins. La proposition de M. Briard de placer un monte-voitures n'est pas suivi par la Commune afin d'éviter d'importants rempiètement de la maison voisine rue Vanderlinden n° 4. (+/- dérogation) **mais on travaille dans le volume bâti d'un immeuble existant !**
10. **Local vélos** à proximité de la rue Vanderlinden et à l'intérieur du bâti. **Fait**.
11. Déplacer le local Poubelles avec plus de capacité et plus près de la voirie. Local installé maintenant au rez-de-chaussée. **Fait**.
12. **Echantillons** : en annexe aux plans du dossier de PU.
13. **Avis SIAMU** en cours. Discuté déjà avec le Cap. Menu des Pompiers.

DEROGATIONS AU PPAS partiellement maintenues

DEROGATION 1 : réunification des parcelles **uniquement en sous-sol**. On peut garder des parcelles séparées avec un double système de servitudes de passage. Au rez-de-chaussée, il y a 3 entités clairement différenciées. Donc, il s'agit d'une dérogation purement fonctionnelle sans impact sur le bâti.

DEROGATION 2 : **2 volumes d'ascenseur dans les volumes des terrasses** ; volumes fermés sans visibilité vers les parcelles voisines. Meilleure intimité des terrasses. Impossible un parking avec des gaines d'ascenseur dans le chemin.

DEROGATION 3 : **Rampe de parking** (+/- autorisée à certains endroits similaires dans le PPAS). Intégrée dans le volume bâti existant. Donc bénéficie pour l'îlot, un simple volume de 1,50 m de hauteur contre un volume de 5 m aujourd'hui, transformé en jardin.

Septembre 2010

Jorge M. Slautsky, architecte

08 -10- 2010

Art. 126/1

Pour rappel :

- Le site se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en Zone d'Habitat. Il est donc légalement constructible. Néanmoins un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS 30 bis) régit également la zone. Ce plan est consultable au service de l'urbanisme à la commune. Le projet fut mis à l'enquête publique au printemps dernier parce qu'il dérogeait tant à ce PPAS qu'au CoBAT (Code Bruxellois pour l'Aménagement du Territoire. Selon le libellé de la présente enquête (décembre 2010) l'actuel projet semble toujours déroger à ces règlements. Les dérogation de la nouvelle mouture du projet ne sont toutefois pas évidentes à saisir.
- Chaussée de Waterloo :

Description générale :

Démolition de l'immeuble commercial (garage motos) et démolition/reconstruction du n°1069 avec conservation de la façade (opération de « façadisme »). A l'arrière, la façade unique est largement ouverte sur le jardin à travers l'aménagement de larges terrasses. Un parking souterrain (sous les immeubles de la chaussée de Waterloo) de 10 places est prévu, son accès se ferait via une large rampe depuis la rue Vanderlinden.

Accès :

Une adaptation notoire par rapport au projet précédant consiste à la création d'un accès piéton directe (couloir + escalier) au logement du 1069 chaussée de Waterloo via cette même chaussée. La cage d'escalier donnant accès aux logements du 1067 et du 1065 est placée dans l'angle (en intérieur d'îlot) entre les bâtiments tournés vers la chaussée de Waterloo et l'immeuble de la rue Vanderlinden. L'accès à cette cage d'escalier se fait via l'immeuble de la rue Vanderlinden soit éventuellement via l'entrée du 1069 de la Chaussée de Waterloo mais le parcours est alors moins direct et moins aisée (deux portes à franchir et quelques marches). Pour l'ensemble des appartements les escaliers constituent plutôt les accès de secours. L'avantage est donné à l'accès via les ascenseurs qui disposent d'une connexion directe vers l'intérieur des appartements. Les escaliers donnent accès aux terrasses arrières puis seulement via celles-ci aux appartements. Le rejet des circulation verticale en arrière des édifices semble avoir été réalisé dans le but de ménager côté de la chaussée de Waterloo le plus de place possible pour les surfaces commerciales. Le demandeur à néanmoins fait une concession par rapport au projet précédent dans la mesure où il a créer un accès aux appartements via le 1069 de la Chaussée de Waterloo.

Appartements :

Les étages comprennent 8 logements. Par rapport au projet précédent, la superficie des appartements a été réduite dans le sens de la profondeur. La profondeur de l'édifice a été limité aux 13 mètres imposés par le PPAS (Plan Particulier d'Affectation du Sol) terrasses non comprises. Pour ce faire la distribution intérieur des appartements respectifs à été légèrement modifiée. La profondeur des terrasses a également été amoindrie.

La taille des rez-de-chaussée commerciaux reste similaire au premier projet (autour des 100m²) à l'exception du commerce 1 (1069) qui est diminué d'approximativement 30m² au profit de l'accès vers les étages. Les espaces commerciaux 2 et 3 (n° 1067 et 1063) pourraient être accessoirement regroupés sous un commerce unique.

- Rue Vanderlinden : démolition de l'immeuble malgré l'intérêt esthétique et patrimonial de sa façade. Il s'agit d'un immeuble construit en 1933 en tant qu'atelier d'ébénisterie pour le compte de monsieur Paul Vandecappelle. L'auteur en est l'architecte uclois P. Marcel PORTO (1900-1972). P. Marcel PORTO, dont les ateliers se situaient au 504 de la rue Vanderkindere, fut stagiaire chez Victor Horta et puis surtout chez Joseph Van Neck. En 1952 il occupa la présidence de la Société Centrale d'Architecture de Belgique. Il fut en 1953 un des fondateurs de l'A.S.B.L. Défense de Bruxelles.

L'immeuble qu'il fit construire rue Vanderlinden, malgré ses proportions modestes, n'en est pas moins raffiné tant par le traitement de sa façade (éclectique d'esprit médiéval scandée par un beau jeu d'arcatures aveugles de briques ; fenêtres aux croisées de pierres) que par le choix des matériaux et des finitions (à l'intérieur revêtement de sol du bureau : granito avec croisillons). « Pour lui, une architecture doit durer » (dixit l'hommage à Marcel PORTO de Marcel Bormans, Vice Président de la SCAB, dans le Bulletin hebdomadaire de la SCAB, septembre 1973).

L'atelier de la rue Joseph Vanderlinden, reste fortement influencée par la tradition architecturale héritée du 19^{ième} siècle. Il est à ce titre intéressant de remarquer que seul 5 ans sépare l'élaboration de cette construction de l'immeuble moderniste voisin aux allures de paquebot. A eux deux, ces deux immeubles voisins, très différents mais tous deux de qualité, témoignent de ce contexte culturel et architectural très particulier qu'est la période de l'entre-deux-guerres, entre attachement aux valeurs du passé et attirance pour la modernité.

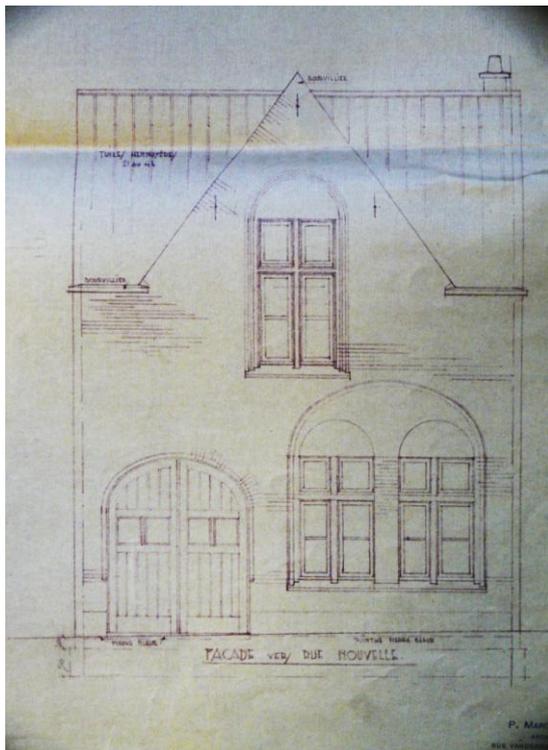
L'atelier témoigne de l'intérêt que l'architecte portait depuis le début de sa carrière pour l'artisanat et l'industrie. Il sera par la suite l'auteur de la S.A. Siemens au n° 107-111 de la chaussée de ruysbroeck et 116 de la chaussée de Charleroi, de la S.A. Coca-Cola Export au n° 70 de la rue Grosjean, des ateliers de menuiserie au 1103 chaussée de Heacht, etc. En dehors de ses réalisations pour le monde industriel, il est également l'auteur à Uccle de certaines maisons sociales de la cité du Homborsh, et de maisons bourgeoises (42 rue Lincoln ; 63, rue Victor Emmanuel III; 51, chemin du Crabbegat, etc..).

Parmi la succession d'immeubles de la rue Vanderlinden (années 1950-60) l'architecture riante de Marcel PORTO apporte un note de fantaisie là où le nouvel immeuble projeté ne fera que prolonger irrémédiablement la monotonie de la rue.

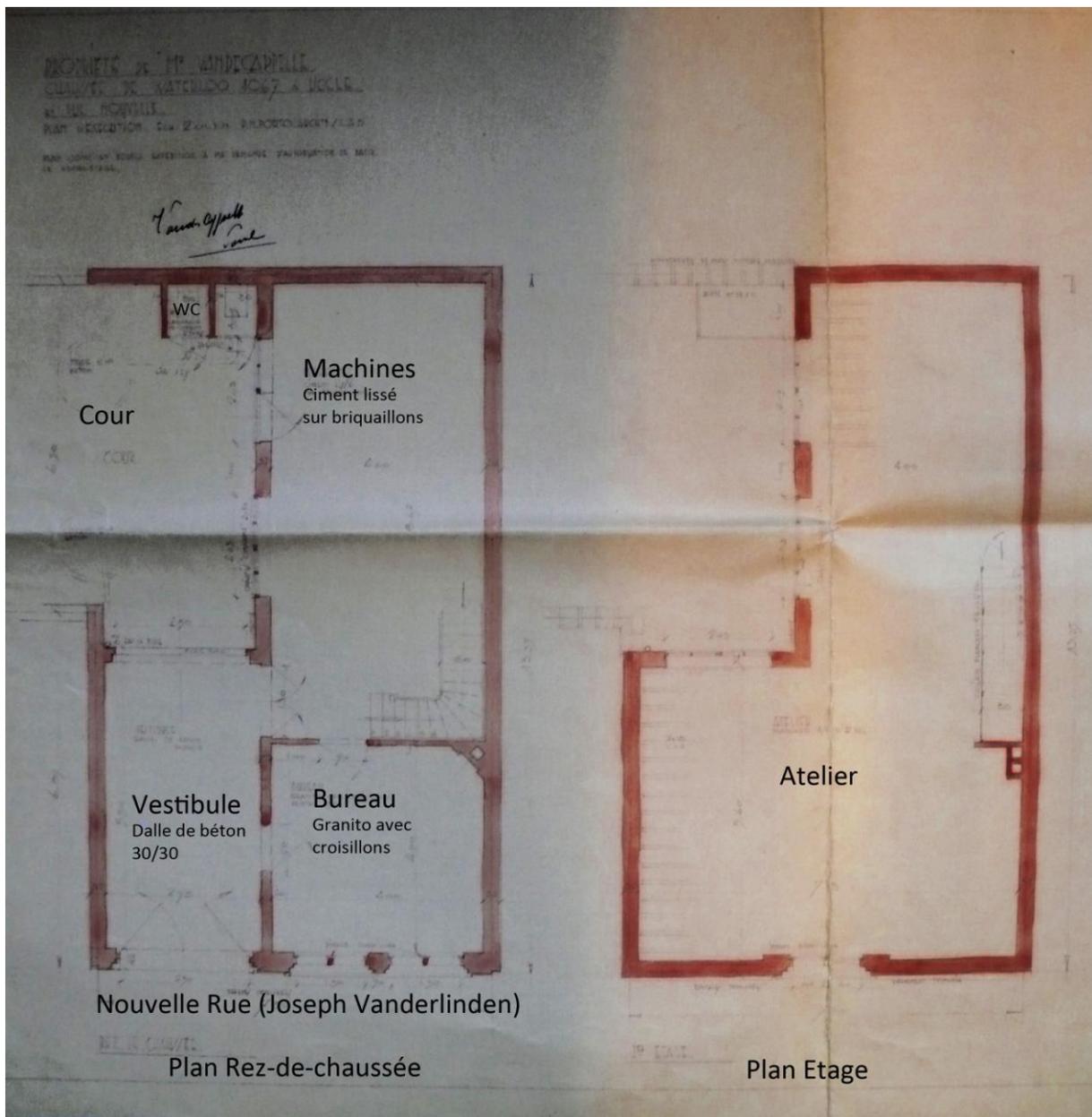
Le percement de la rue Vanderlinden fut planifié dès 1909 mais la rue ne fut créée qu'en 1937. L'atelier de Mr Paul Vandercappelle fut construit avant la création de la rue. Comme la parcelle se prolongeait jusqu'à la chaussée de Waterloo, l'adresse postale de l'immeuble, qui avait pourtant sa façade principale tournée vers la nouvelle rue projetée, fut donc d'abord le 1067 de la chaussée de Waterloo.



Ci-dessus : Vue d'ensemble de la parcelle à l'angle de la Chaussée de Waterloo et de la rue Vanderlinden.



Ci-contre : Elévation de la façade côté rue Joseph Vanderlinden. Extrait des plans annexés à la demande d'urbanisme de 1933 (Archives de la commune d'Uccle, dossier 8043).



Ci-dessus : Plans terriers de l'immeuble. Extrait des plans annexés à la demande d'urbanisme de 1933 (Archives de la commune d'Uccle, dossier 8043).



Ci-dessus : Photomontage suggérant ce à quoi devait ressembler à l'origine le numéro 2 de la rue Joseph Vanderlinden à Uccle avant la modification de sa toiture et avant d'avoir été uniformément peint en blanc.