

ICI

NOTE EXPLICATIVE Avenue du Manoir, 59 – 1180 Uccle



SITEX : Photo façade avant Nord-Ouest



PROJET : Rendu 3D façade avant Nord-Ouest

ICI

I. Contexte historique et urbanistique

I.1. Contexte historique

Le bâtiment, construit en 1963 est situé avenue du Manoir, sur une parcelle comprise dans le Plan particulier d'affectation du sol n°1 « Quartier Kamerdelle » datant du 31/05/1949.

Ce plan particulier concerne le « projet de trois avenues à ouvrir entre les Avenues du Manoir, des Statuaires et du Kamerdelle ». Ce PPAS détermine une implantation en ordre ouvert, autrement appelé ordre discontinu, de constructions de villas isolées ou jumelées.



Plusieurs constructions préexistaient au PPAS et plus particulièrement la maison de H. GENICOT de l'architecte moderniste Raphaël Delville située avenue Kamerdelle, 22 ayant fait l'objet d'un arrêté de classement le 16/03/1995 dont voici un extrait du début de la description sommaire :

« Imposante maison de style fonctionnaliste à tendance cubiste, conçue en 1937 par le célèbre architecte moderniste Raphaël DEVILLE.

Cette maison comporte trois niveaux sous un toit plat et un toit-terrasse. Ce bâtiment se distingue par deux traits typiques : la sobriété du revêtement de la façade (une couche de crépi blanc) et les profilés métalliques des fenêtres. L'utilisation des colonnes et des poutres, l'alternance des fenêtres et des murs, la combinaison des façades saillantes ou renfoncées, fermées ou ajourées créent un cadre particulièrement intéressant. L'auvent de la porte d'entrée constitue l'élément en porte-à-faux de la chambre à coucher. »



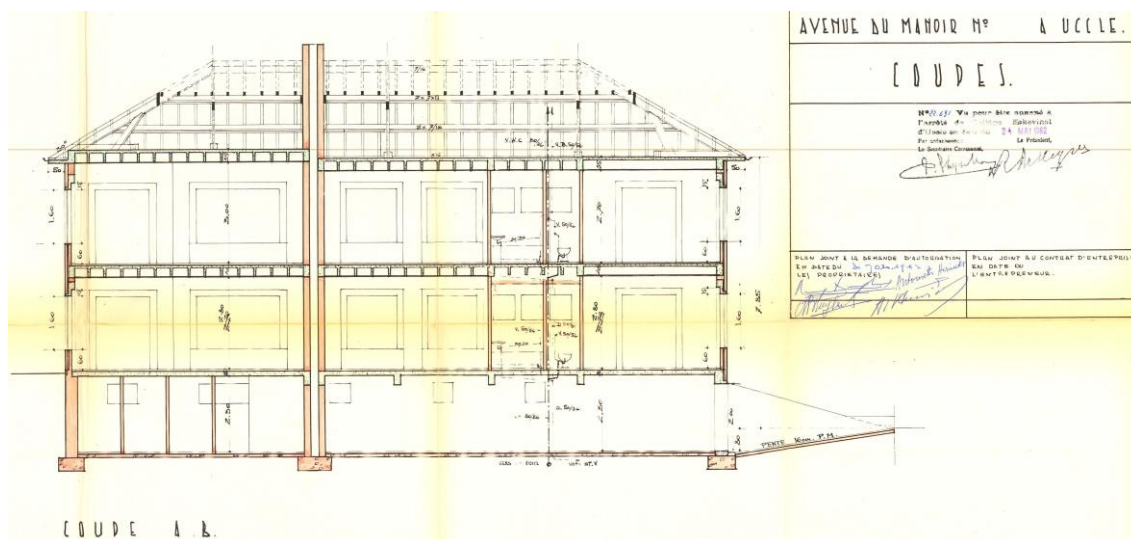
Avenue Kamerdelle 22, habitation H. Genicot

ICI

La zone de recul de la parcelle bâtie (16E7) et la parcelle non bâtie (16C7) concernées par le projet sont situées en tout ou en partie dans la zone de protection de la maison H. Genicot et plus précisément dans la zone d'environnement (cf arrêté de classement.)



I.2. Situation Existante de Droit



Coupe AB du permis octroyé en 1962

Le permis de bâtir octroyé en 1962 concerne la construction d'une villa pour deux ménages sur la parcelle 16 E7 d'une superficie de 844m².

La superficie de plancher hors-sol de cette construction est de 436m² pour un gabarit Rez+1+T avec un étage en sous-sol de 184m².

Les 2 appartements identiques de 3 chambres qui composent cette villa sont situés au rez-de-chaussée et au premier étage.

Un 3^{ème} compteur a été installé pour la conciergerie / chambre de bonne.

ICI

I.3. Objet de la demande

La présente demande porte sur :

1/ Un terrain correspondant aux 2 parcelles réunies (16 E7 et 16 C7) d'une superficie de 1117m². En effet, le demandeur est également propriétaire de la parcelle 16C7, voisine côté ouest, d'une superficie de 273m².

2/ La transformation et extension du bâtiment existant en 3 appartements d'une superficie de plancher hors-sol de 636,45m² pour un gabarit R+2 toiture plate ;

LOT A = appartement 5 chambres au REZ et REZ +1

Superficie Plancher de +/- 318m²



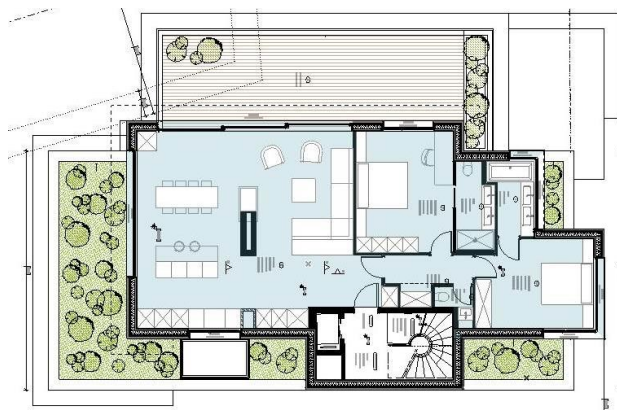
LOTB = appartement 3 chambres au REZ +1

Superficie Plancher de +/- 135,5m²



LOT C = penthouse 2 chambres Situé au REZ +2

Superficie Plancher de +/- 135,5m²



ICI

II. Le Projet



PROJET : Rendu 3D façade latérale Ouest



PROJET : Rendu 3D façade arrière Sud-Est

ICI

II.1. Intégration urbanistique

La situation de droit (P/S de 0,52 et un taux d'emprise de 0,21) et le projet (P/S de 0,56 et un taux d'emprise de 0,23) présentent des indices urbanistiques similaires dans le respect d'une implantation en ordre ouvert aéré du PPAS.

Le projet reprend la typologie existante d'une villa isolée avec des extensions réalisées principalement du côté ouest vers la parcelle 16C7 en veillant à préserver entièrement celle-ci comme surface de jardin 100% perméable.

La hauteur d'acrotères du projet est identique à la hauteur de façade existante situé à 10mètres du seuil d'entrée dans le sens du PPAS.

Ce gabarit s'insère bien dans l'environnement bâti sachant que les 2 groupes de villas jumelés en face (52-54 et 56-58) présentent des gabarits similaires avec chaque fois l'une des 2 disposant d'une toiture plate comme la maison H. Genicot plus haut

Les 2 maisons à toitures en pentes (61-63 et 53) située sur le même trottoir que le projet présentent également des hauteurs de façade similaire en prenant en compte le dénivelé de l'avenue du manoir qui est montante vers le croisement avec l'avenue Kamerdelles.

Nous avons repris ci-dessous les moyennes des gabarits & taux de densité avoisinants dans le sens de l'article 8 du RRU concernant les hauteurs des implantations et gabarit des constructions isolées. Les résultats illustrent de manière pertinente l'intégration du projet au sein de son environnement.

MOYENNE DES GABARITS & TAUX DE DENSITE AVOISINANTS							
Voirie	n°	HAUTEUR [H]	TERRAIN: Superficie du terrain en m² [S]	CONSTRUCTION HORS-SOL: Total de la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol en m² [P]	Rapport plancher hors-sol/superficie du terrain [P/S]	EMPRISE DE LA CONSTRUCTION: [E]	Taux d'emprise [E/S]
MANOIR	52	8,4	608	280	0,46	140	0,23
	53	9,7	970	276	0,28	120	0,12
	54	12,3	488	335,4	0,69	129	0,26
	56	10,8	494	305	0,62	88	0,18
	58	11,6	361	253	0,70	75	0,21
	61	10,2					
	63	10,9	733	394	0,54	197	0,27
STATUAIRES	17	10,1	643	207	0,32	111	0,17
	25	8,7	802	280	0,35	140	0,17
	27	9,7	838	275,6	0,33	106	0,13
	29	13,5	564,5	360	0,64	120	0,21
	31	13,7	421,3	354	0,84	118	0,28
VIEUX CORNET	6	11,2	362	226,8	0,63	94,5	0,26
	8	12,9	389	254,4	0,65	106	0,27
KAMERDELLE	22	11,1	596	296	0,50	147	0,25
	26	11,5	1540	516	0,34	215	0,14
	28	9,7	984	321	0,33	107	0,11
	30	10	422	171,6	0,41	66	0,16
	32	10,7	485	320	0,66	120	0,25
		Moy. H			Moy. P/S		Moy. E/S
		10,9			0,52		0,20

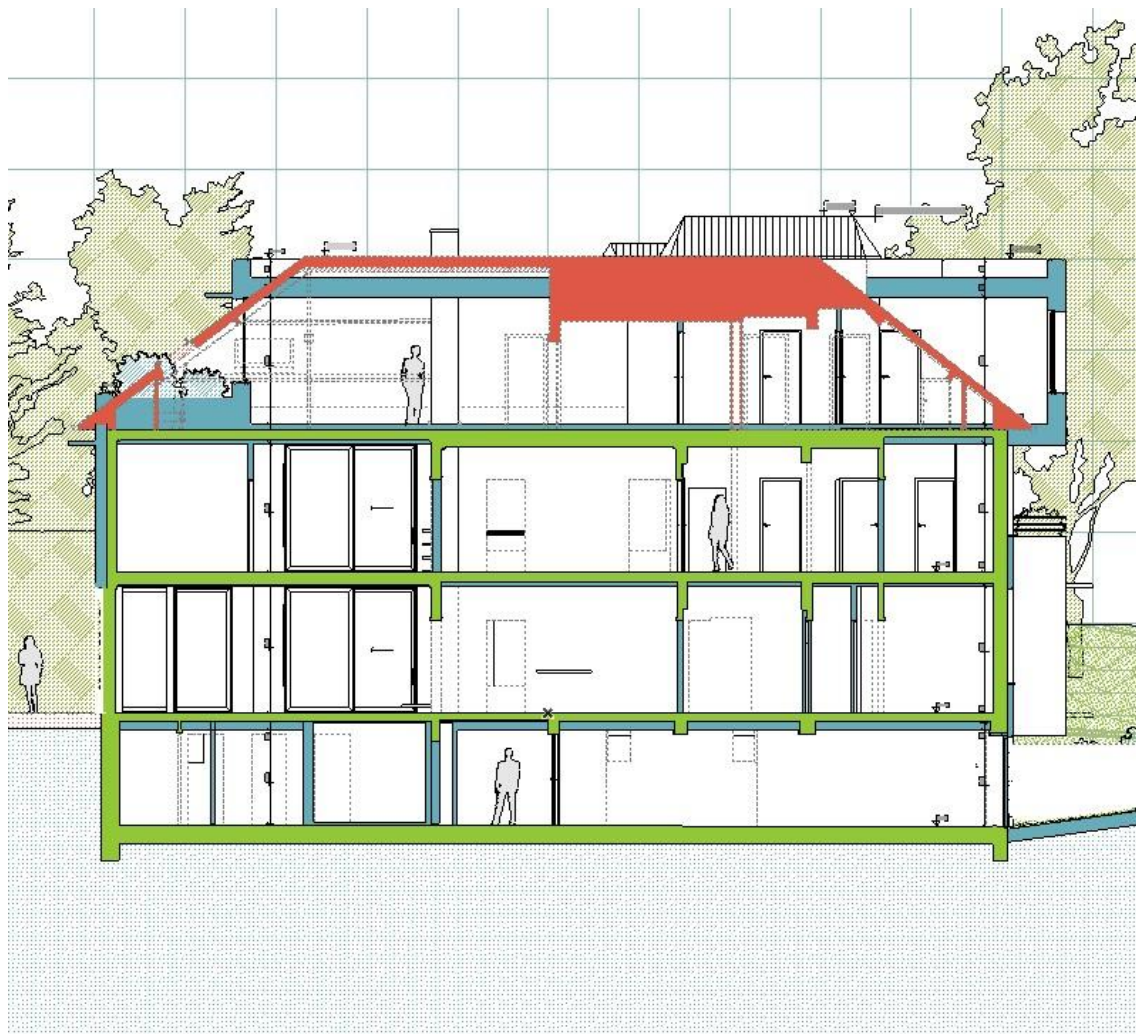
ICI

II.2. Transformation avec extensions

La réflexion s'est d'abord portée sur la volonté de conserver les éléments du projet existant pertinents tant pour des raisons budgétaires que d'économies de matériaux dans une logique circulaire.

Ainsi une grande majorité de la structure a été conservée à tous les étages, sous-sol compris, excepté la toiture.

Le niveau sous toiture à versants, incompatible avec le programme et ne présentant aucun intérêt particulier, est enlevé et remplacé par le nouveau penthouse (LOT C).



Coupe Synthèse SITEX => PROJET en vert : existant conservé / en rouge : démoli / en bleu : projet

Le hall de circulation, l'escalier commun et la cage d'ascenseur sont conservés aux étages -01, 00 et +01.

Le revêtement en brique, coulisse comprise, et la composition de façade existant pauvres architecturalement sont repensés et adaptés au programme développé.

ICI

II.3. Ecriture architecturale et conformité PPAS

La proposition architecturale du projet fait écho avec la maison Genicot et il est intéressant de constater que beaucoup d'éléments du descriptif sommaire de l'arrêté de classement repris ci-dessus peuvent s'appliquer au projet.

Nous proposons de revêtir le jeu de volume en retrait et en saillie avec un bardage ajouré de latte de bois clair pour ces qualités écologiques et son rendu esthétique. Un calepinage vertical est prévu pour le corps de bâtiment principal sur les murs de maçonnerie existants et un calepinage horizontal pour les extensions. Des volets en bois ajouré coulissants et commandés à distance servent de pare-soleil et animent la façade qui change au fil des saisons.

Ce matériau n'est pas repris dans la liste concernée du PPAS mais sachant qu'il date de 1949, il est fort probable que le bardage bois n'ait tout simplement pas été envisagé par le PPAS.

L'unique autre matériau utilisé est l'aluminium anodisé gris clair pour les châssis, le volume de la circulation verticale avec ascenseur et les ferronneries comme les garde-corps et les couvre-murs.



Rendu 3D façade avant Nord-Est

La combinaison des façades renfoncées et saillantes est réalisée dans le respect de l'article 2 du PPAS dont voici l'extrait concerné : « (...) Les bâtisses à ériger à l'alignement des zones de recul pourront présenter des avant-corps (loggias, porches, terrasses) et d'autres saillies favorables à l'esthétique. Ces saillies ne peuvent dépasser un mètre vingt cinq centimètres (1,25m) et s'étendre sur plus des 2/3 de la largeur de la façade (...) »

La saillie au niveau 00 s'étend sur +/- 2/5 de la largeur de la façade et est en porte-à-faux sur un talus généreusement planté. Un talus similaire est réalisé de l'autre côté de l'accès au garage formant ainsi une interface paysagère de qualité afin que la transition avec l'espace public soit douce et la plus intégrée possible.

La saillie au niveau 02 répond également aux prescriptions du PPAS avec +/- 1/3 de la largeur de la façade.

Ces 2 saillies ont une dimension de 1,15m. Cette valeur est reprise dans la composition des façades et de la volumétrie.

ICI

Nous avons réalisé un inventaire de différentes constructions dans le même PPAS qui permet de montrer que ce type de saillis dans la zone de recul est fréquent :

Av. Ten Horen 1 et 7 / Av. du Vieux Cornet 8 et 11 / Av. de Fré 43-45 / Av des Archères 14, 103, 109, 118 / Av Kamerdelle 3, 32, 48-50, 77 et 83 / Av du Manoir 9, 13, 17, 30, 37, 43, 45-47, 48 / Av Statuaires 7

II.4. Dérogations

Nous demandons une dérogation au PPAS Article 3 : « (...) Une bande de terrain d'au moins cinq mètres de largeur devra rester libre entre les bâtisses et la limite séparative de chaque parcelle, de façon qu'il existe un espace libre d'au moins dix mètres de largeur entre les deux villas isolées ou entre deux groupes de villas jumelées. (...) » pour le volume de la circulation verticale existante nécessaire à la prolongation de l'ascenseur au niveau 02. Ce volume est bardé d'aluminium anodisé gris clair qui reflète le ciel et il est moins haut de 1,15m par rapport à la toiture principale afin de l'intégrer discrètement au projet.

Cette dérogation se justifie de la même façon que celle accordée lors du permis de bâtir octroyé en 1962.

TRAVAUX PUBLICS
Service Technique
Urbanisme

Uccle, le 20 octobre 1959.



JD/MT

NOTE POUR LE SERVICE DES BATISSES

En vue d'éviter des recherches ultérieures, le service des Bâtisses est invité à tenir compte de la situation suivante. :

Le terrain situé avenue du Manoir à côté de la propriété de M. Van Meerbeek (dossier 17825) n'a que 17 m. de largeur.

En 1940, un compromis a été réalisé entre la Sté EGIMO et les acquéreurs des terrains cités plus haut.

Pour le terrain d'angle, une zone latérale de 7 m. de largeur devait être respectée (ceci a été réalisé et mesuré).

Pour le terrain contigu, la zone latérale de 5 m. pouvait être ramenée à 3 m. de largeur.

Il reste entendu que la zone latérale de droite, en se plaçant face au terrain, reste fixée à 5 m. avec les empiétements réglementaires.

D'autre part, dans la bande de 3 m. les avant-corps seront exclus.

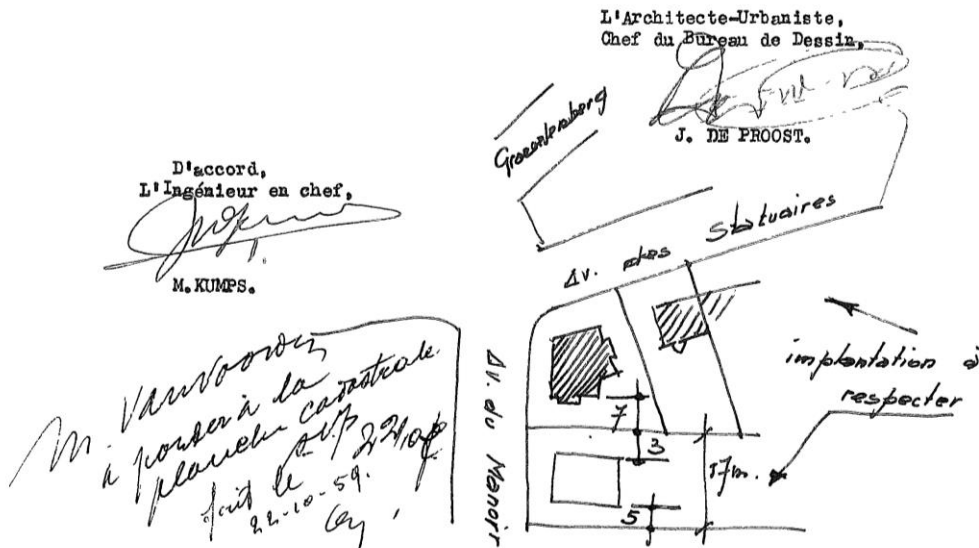
Ci-dessous, un croquis de situation.

D'accord,
L'Ingénieur en chef,

M. KUMPS.

L'Architecte-Urbaniste,
Chef du Bureau de Dessin,

J. DE PROOST.

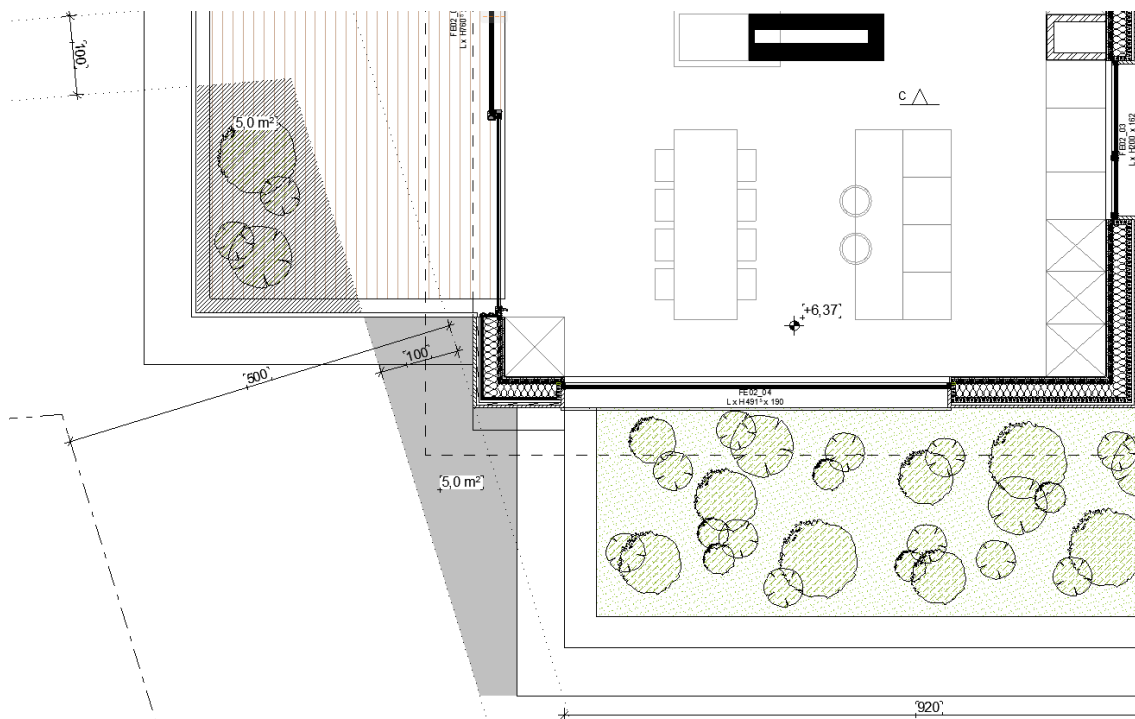


Note justifiant la dérogation à l'article 3 du PPAS octroyée avec le permis de bâtir de 1962

ICI

Nous demandons une deuxième dérogation au PPAS Article 3 : « (...) Les balcons, bretèches et terrasses peuvent empiéter jusqu'à un mètre maximum sur les espaces libres. (...) » au niveau de la terrasse du niveau 02 partie Sud.

La surface de terrasse en dérogation est de 5m² (voir hachure diagonale ci-dessous) alors que la surface autorisée empiétant jusqu'à un mètre maximum sur les espaces libres est de 5m² (voir aplat gris ci-dessous).



Extrait plan projet niveau 02

Cette dérogation se justifie selon nous par cette « compensation » de surfaces afin d'éviter une forme complexe avec chicane pour cette terrasse qui peut ainsi être de forme rectangulaire avec une structure alignée aux autres étages, en cohérence avec le projet architectural et permettant un aménagement extérieur plus confortable et fonctionnel.

Cette terrasse se trouve à +/- 34 mètres du 53 avenue du Manoir et à +/- 24 mètres du bâtiment situé avenue Kamedelle, 26 du côté duquel la dérogation a lieu. De plus il existe un massif végétal composé de plusieurs arbres au niveau de cette limite séparative. (voir infra : orthophotoplan intégration projet)

Le reste des reculs opérés au niveau du plan du niveau 02 sont plantés de toiture intensive avec 60cm de terre au lieu d'être des terrasses.

L'ensemble des toitures vertes intensives représente 60m² et les toitures vertes extensives en toiture principale représentent 120m².

ICI



orthophotoplan intégration projet

NOTE EXPLICATIVE Compléments (voir avis de réception de dossier incomplet du 21/03/2023)

Système de récupération des eaux pluviales :

Nous prévoyons une citerne d'eau de pluie enterrée au sous-sol sous la terrasse d'angle Sud d'une capacité de 10.000 litres dans le respect du RCU - Gestion des eaux d'Uccle.

Un groupe hygrophore de type Duo avec filtres sera installé afin de récupérer les eaux de pluies pour un usage domestique de 189 l/j ; jardin et lessive des 3 logements et plus précisément la buanderie du LOT B et la buanderie COMMUNE toutes les 2 implantées au sous-sol.

Piscine :

La machinerie de la piscine implantée dans le local technique du sous-sol comprendra le système de filtration de l'eau par ionisation et la pompe à chaleur du bâtiment qui permettra également de chauffer au besoin l'eau de la piscine.

Un volet immergé est prévu.

La gestion de l'eau de la piscine se fera dans le respect du Titre 3 du RCU - Gestion des eaux d'Uccle.

L'éclairage si nécessaire sera dirigé vers le bas et de tonalité ambre.

Performances Energétiques :

Outre les exigences PEB respectées voir propositions PEB,

Nous prévoyons des isolants en fibre de bois pour toutes les nouvelles parois au sein de la structure en ossature bois.

Le bardage en bois est considéré comme le revêtement le plus respectueux de l'environnement.

Au niveau de la production de chaleur, il est envisagé d'installer une pompe à chaleur couplée à un système de géothermie ouvert ce qui apparaît possible suite à la consultation de l'application

Brugootool de l'IBG avec un potentiel intéressant détecté à -62,6m.

La ventilation sera un système D à double flux pour les 3 logements.

