
COMPLEMENT DE NOTE EXPLICATIVE SUITE A L'AVIS DEFAVORABLE DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 11.06.2025

"STAMP BRICKS"

Identification du demandeur :

Nom du maitre de l'ouvrage : Maj Design & Build (SRL)

Administrateurs : C/o M. Jeremy Le Roye & M. Marvin Baele

Adresse : Chaussée de Drogenbos, 179 - 1180 Uccle

TVA n° BE 0791.794.370

TEL : +32 (0)484 66 17 79 & +32 (0) 471 87 04 07

Mail : contact@majdnb.be

Identification de l'architecte :

Nom du bureau : STAMP – ATELIER D'ARCHITECTURE SCRL

Administratrices : CAROLINE RENTIERS & SYLVIA SALE

Adresse : CHAUSSÉE DE WATERLOO 1391 BTE C – 1180 UCCLE

Tel : +32 (0)479 54 99 67 & +32 (0)473 21 23 90

Mail : info@archistamp.com

TABLE DES MATIERES :

- A. Modification du volume bâti à la suite de la Commission de Concertation du 11.06.25 & analyse de ce volume et ses fonctions
- B. Modification des abords à la suite de la Commission de Concertation du 11.06.25
- C. ANALYSE TOTEM, CONCLUSION DE CE QUI A ÉTÉ EMIS LORS DU 1er PERMIS
- D. Conclusion

Adresse du bien :

Chaussée de Waterloo, 1076 & 1078 — 1180 Uccle

Cadastré : Uccle 4^e Division — 21614H — 21614H0024/00N007 / 21614H0024/00B008 & 21614H0024/00F008.

Concerne :

En complément de la note explicative du permis déposée en date du 17 décembre 2024, veuillez trouver ci-dessous les éléments relatifs aux modifications apportées pour ce nouveau dépôt, suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 11 juin dernier.

Le projet prévoit la démolition d'une maison et d'un garage en fond de parcelle en vue de la construction d'un immeuble comprenant 9 logements et une unité commerciale.

Il s'agit plus précisément de la démolition :

- d'un garage (3 voitures) situé en fond de parcelle sur le terrain n°1078 ;
- d'une maison actuellement utilisée comme centre de massage — bien que son statut juridique demeure celui d'une maison unifamiliale — ainsi que de ses annexes, situées sur le terrain n°1076.

A. MODIFICATION DU VOLUME BATI A LA SUITE DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 11.06.25 & ANALYSE DE CE VOLUME ET SES FONCTIONS

À la suite de la Commission de Concertation et au souhait partagé par la Région, la Commune et les riverains de réduire la capacité du projet en termes de nombre de logements, nous avons opté pour un volume plus compact et mieux intégré dans le tissu bâti environnant.

Dans le permis initial, le bâtiment présentait un volume en R+3 avec un penthouse en R+4, le tout sous toiture plate. La nouvelle proposition prévoit un volume s'alignant sur le versant de toiture du bâtiment voisin de droite (façade avant). Ce choix permet de proposer un gabarit en toiture inclinée, ponctué de deux grandes lucarnes sur les versants avant et arrière, et ce dans la même approche que le voisin faisant l'angle de la chaussée de l'avenue Montana. Cette configuration offre la possibilité d'aménager trois plateaux de logements, comprenant chacun trois unités, pour un total de 9 logements.

Le sous-sol conserve la structure présentée dans le premier permis. Il permet d'intégrer 2 emplacements de parking pour le commerce, 1 emplacement pour chaque logement, de généreux espaces de caves privatives, ainsi qu'un local technique, un local poubelles et un espace dédié aux deux-roues motorisés.

Le rez-de-chaussée conserve également sa structure initiale, avec un bel espace commercial de 164.60 m² et un couloir commun menant au jardin collectif ainsi qu'aux locaux vélos et cargos. L'organisation générale est pensée pour assurer une utilisation fluide et pratique de ces espaces au quotidien par les habitants. En plus du noyau de circulation principal (escalier + ascenseur), le rez accueille une cage d'escalier de secours située en façade arrière, permettant l'évacuation

des trois appartements une chambre, mono-orientés, en cas d'incendie. Cet escalier de secours, tout comme les terrasses, est entièrement intégré dans le volume bâti, conformément aux recommandations de la dernière Commission de Concertation, ce qui permet d'assurer une meilleure harmonie architecturale et de réduire l'impact vis-à-vis des riverains situés à l'arrière.

Un jeu de métal rythme la façade : menuiseries extérieures, garde-corps, bacs plantés et tôle perforée de la cage d'escalier de secours. L'ensemble adopte une teinte homogène (beige doré), travaillant en cohérence avec la brique rouge et le zinc de toiture.

En façade avant, le rythme architectural diffère : nous proposons d'animer la façade par un jeu de balcons suspendus en métal beige doré et par des variations de matérialité. Pour garantir une lecture cohérente et qualitative du projet, le volume principal est traité en brique rouge de terre cuite, matériau durable et en harmonie avec l'architecture bruxelloise. Le volume de toiture inclinée et les lucarnes seront habillés de zinc teinté rouge/brun afin d'assurer une homogénéité des couleurs et des matériaux.

Le volume a également pu être réduit dans sa profondeur. Initialement, une trame supplémentaire accueillait les terrasses suspendues. Celles-ci étant désormais intégrées dans le volume bâti, nous avons pu diminuer la profondeur du projet, réduisant ainsi son impact sur les logements situés avenue Montana et bénéficiant d'une vue sur l'intérieur d'îlot.

Un des points soulevés dans l'avis était le suivant : « Concevoir l'ensemble des logements de type traversant ». Pour diverses raisons, ce point n'a pas été retenu. En effet, créer trois logements traversants par plateau aurait conduit à des configurations étroites et peu qualitatives. De plus, atteindre une véritable traversabilité aurait nécessité la création de deux cages d'escalier, ce qui aurait été préjudiciable tant pour l'organisation du commerce en rez-de-chaussée que pour l'optimisation du parking.

Nous avons donc opté pour le maintien d'une unité de logement mono-orientée par plateau (soit trois logements au total). Cette option se justifie pleinement par la qualité de l'orientation côté Montana, qui offre un excellent ensoleillement et constitue la façade la plus favorable du projet. Les logements bénéficient ainsi d'un très beau développement de châssis, garantissant une luminosité généreuse et des espaces de vie particulièrement agréables.

Cette configuration permet également de proposer de belles surfaces pour des appartements une chambre, intégrant en outre un espace bureau, ce qui renforce encore leur confort et leur adaptabilité aux usages contemporains. Les espaces de vie sont orientés vers l'intérieur de l'îlot, tandis que les espaces de nuit sont situés côté Chaussée de Waterloo, assurant tranquillité, séparation fonctionnelle et qualité de vie.

Enfin, cette organisation permet d'intégrer une cage d'escalier de secours pour des raisons évidentes de sécurité, tout en garantissant aux appartements situés à droite et à gauche du plateau des espaces de vie confortables, bien dimensionnés et cohérents dans leur distribution.

Les logements situés à droite (appartements trois chambres) disposent, en façade arrière, d'une grande terrasse. Afin de garantir le respect des dispositions du Code civil en matière de vues directes, des bacs plantés d'une largeur de 190 cm ont été intégrés en bordure de celles-ci. Ces éléments sont réalisés dans la même matérialité que les garde-corps, les châssis et le bardage métallique, assurant ainsi une cohérence architecturale et esthétique.

Le programme est donc constitué comme tel :

Sous-sol :

- 11 emplacements de parking, dont 1 PMR.
- 12 caves (permettant de louer 2 caves à certains logements ou plusieurs au commerce).
- 1 local technique
- 1 local poubelle collectif
- 1 parking 2 roues pouvant accueillir 2 à 3 véhicules.

Rez :

- 1 commerce de 164.60 m²
- Un accès au garage par la rampe
- Un hall d'entrée permettant l'accès au jardin collectif ainsi qu'à la circulation verticale de l'immeuble.
- Deux locaux dédiés au parage des 2 roues (vélos et cargo) : 21.51 m² et 10.97 m²
- Un jardin collectif agrémenté de diverses zones et ayant une superficie totale de : 308 m²

Rez + 1 :

- Appartement 1 : 3 chambres, 2 terrasses (3.9 m² et 13.67 m²) : 111.21 m² (Brut : 135.34 m²)
- Appartement 2 : 1 chambre, 1 terrasse (11.51 m²) : 50.09 m² (Brut : 62.09 m²)
- Appartement 3 : 2 chambres, 2 terrasses (3.9 m² et 10.38 m²) : 88.73 m² (Brut : 110.58 m²)

Rez + 2 :

- Appartement 4 : 3 chambres, 2 terrasses (3.9 m² et 13.67 m²) : 111.21 m² (Brut : 135.34 m²)
- Appartement 5 : 1 chambre, 1 terrasse (11.51 m²) : 50.09 m² (Brut : 62.09 m²)
- Appartement 6 : 2 chambres, 2 terrasses (3.9 m² et 10.38 m²) : 88.73 m² (Brut : 110.58 m²)

REZ + 3 (comble) :

- Appartement 7 : 3 chambres, 2 terrasses (3.9 m² et 13.67 m²) : 111.21 m² (Brut : 135.34 m²)
- Appartement 8 : 1 chambre, 1 terrasse (11.51 m²) : 50.09 m² (Brut : 62.09 m²)
- Appartement 9 : 2 chambres, 2 terrasses (3.9 m² et 10.38 m²) : 88.73 m² (Brut : 110.58 m²)

B. MODIFICATION DES ABORDS A LA SUITE DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 11.06.25

Lors de l'élaboration du premier permis, un mur en brique avait été placé en fond de parcelle, dans une optique de sécurité, de pérennité dans le temps et d'homogénéité avec le muret déjà présent sur le côté latéral droit de la parcelle, ainsi qu'en harmonie avec le mur du volume voisin de gauche (double hauteur).

Suite aux discussions et aux recommandations de la Commission de Concertation, les riverains ainsi que les autorités régionales et communales ont demandé d'établir une limite mitoyenne plus « légère » et fluide, permettant à la faune et à la flore de mieux s'installer et de s'approprier les lieux. Il s'agissait également de préserver certains arbustes et arbres, conformément aux avis de la Commission et aux souhaits de la voisine située juste derrière la parcelle.

Nous maintenons donc le mur de l'ancien garage (sur lequel pousse aujourd'hui une glycine et d'autres plantes grimpantes) sur les 9 premiers mètres en fond de parcelle (fond droit). Au-delà de ce mur, une clôture sera installée de manière à ne pas nuire à la végétation existante, dans le but de maintenir et renforcer les écrans végétaux en fond de parcelle.

Par ailleurs, nous préservons également certains arbres présents sur le site. En plus du châtaignier déjà maintenu lors du premier permis, nous conserverons l'un des deux ifs ainsi qu'une partie des plantations existantes en fond de parcelle (dont les cornouillers présents sur la parcelle et la parcelle voisine). La sélection finale sera effectuée sur site par le jardinier afin de préserver un maximum de plantes de qualité, favorisant la biodiversité. Des arbres fruitiers et diverses plantes à floraison variée viendront compléter cet aménagement.

Enfin, le reste des abords ne sera pas modifié. La politique de gestion des eaux pluviales et de la végétation sera maintenue telle qu'exposée dans la première note explicative du premier permis.

C. ANALYSE TOTEM, CONCLUSION DE CE QUI A ÉTÉ EMIS LORS DU 1^{er} PERMIS

L'analyse des bâtiments existants et l'étude environnementale réalisée pour le projet BRICK montrent que les constructions actuelles présentent un intérêt architectural limité et un état général qui ne justifie pas leur conservation. La maison, utilisée comme centre esthétique, ainsi que le garage, sont en léger état de dégradation, ne respectent pas l'alignement des bâtiments voisins et ne présentent aucune valeur patrimoniale notable.

L'étude TOTEM, comparant deux scénarios, rénovation partielle des bâtiments existants versus démolition complète et construction d'un nouveau bâtiment, met en évidence que la rénovation ne permettrait de créer que 20 à 25 % de la surface utile prévue par le projet. En revanche, la démolition et la reconstruction intégrale permettent d'atteindre la totalité du programme (9 logements, 1 espace commercial et 11 places de parking), tout en offrant une performance architecturale, fonctionnelle et technique supérieure, notamment en termes d'étanchéité, de confort et de pérennité.

Ainsi, la démolition des bâtiments existants et la construction d'un nouvel immeuble constituent la solution la plus pertinente, tant d'un point de vue urbanistique et architectural que d'un point de vue environnemental, en permettant une implantation optimale et un projet cohérent avec le tissu bâti environnant. Étant donné l'absence de valeur patrimoniale des constructions actuelles, il n'était pas nécessaire de réaliser une nouvelle analyse Totem : les résultats de la première étude confirment que ce projet répond pleinement aux objectifs architecturaux et environnementaux et que toute conservation ou réduction du gabarit ne pourrait améliorer la performance globale du projet.

D. CONCLUSION

Le projet révisé répond globalement aux recommandations de la Commission de Concertation ainsi qu'aux attentes de la Région, de la Commune et des riverains. Les modifications apportées permettent de réduire le volume bâti, d'améliorer l'intégration dans le tissu urbain existant et d'assurer une meilleure harmonie avec le bâti avoisinant, tout en optimisant la qualité et la fonctionnalité des logements, des espaces commerciaux et des abords.

Les principaux points intégrés dans ce projet modifié sont les suivants :

- *Fournir une étude patrimoniale et historique détaillée de la maison existante, ainsi que les études de circularité (TOTEM, ...);*
- *Réduire le gabarit de l'immeuble d'un étage plein et prévoir un raccord au moyen d'une toiture à versants du côté de la construction mitoyenne de droite ;*
- *Concevoir l'ensemble des logements de type traversants (non retenu pour des raisons de qualité et de confort, le projet proposant des logements mono-orientés optimisés et lumineux) ;*
- *Renoncer à la conception du penthouse et de ses terrasses ;*
- *Le programme devra être revu en conséquence et soumis à un nouvel avis du SIAMU ;*
- *Inscrire les terrasses dans le volume bâti et veiller à leur conformité quant aux dispositions du Code Civil en matière de vues ;*
- *Proposer un emplacement de stationnement pour chaque logement et deux emplacements pour le commerce ;*
- *Revoir la lecture architecturale de l'immeuble en améliorant l'équilibre des pleins et des vides ;*
- *Maintenir et renforcer les écrans végétaux en fond de parcelle afin d'assurer la transition paysagère vers l'intérieur de l'îlot.*

L'analyse Totem et l'étude des bâtiments existants confirment que ces constructions ne présentent aucun intérêt patrimonial ou architectural notable et ne justifient donc pas leur conservation. La démolition et la reconstruction intégrale permettent d'atteindre la totalité du programme prévu (9 logements, 1 espace commercial et 11 places de parking), tout en offrant une performance architecturale, fonctionnelle et environnementale optimale, notamment en termes d'étanchéité, de confort et de pérennité.

Le programme conserve sa fonctionnalité initiale tout en optimisant l'organisation des logements, des espaces commerciaux et des abords, avec une attention particulière portée à la circulation, au stationnement, aux espaces verts et à la biodiversité. Les aménagements paysagers ont été repensés pour préserver et renforcer les plantations existantes, offrant ainsi un cadre agréable, durable et de qualité pour les futurs habitants.

Ainsi, ce projet constitue une proposition équilibrée, conciliant densité modérée, qualité architecturale, durabilité environnementale et respect du cadre de vie environnant, tout en offrant des logements confortables et fonctionnels dans un immeuble cohérent et pérenne.