

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 6 mai 2009 objet n°01

Dossier 16-38.825-08 - Enquête n°3646/09

Demandeur : Mr. JACQUES Eric et Mme MONFILS Bénédicte

Situation : Avenue Coghén, 100

(Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme de volume - Titre I, Chap. II, art. 6, §1 - hauteur de toiture ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité ;

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

- La maison d'habitation mitoyenne est située au centre du tronçon de l'avenue Coghén délimité par la rue des Cottages au Nord et l'avenue de Messidor au Sud. Cette partie de rue compte des constructions mitoyennes de gabarit variant de R+1+toiture à versants, à R+5+Toiture plate, en passant par des gabarits R+2+Toiture plate ou à versants. Les constructions comptent systématiquement une zone de recul, aménagée en jardinet ou en accès au garage ;
- La maison unifamiliale, faisant l'objet de la demande, s'inscrit dans un petit sous-ensemble de 3 constructions de style et de gabarit homogène (façades de maçonneries et bandeaux de pierre blanche, accès bel étage, bow-window, ...). Les façades arrières présentent de nombreuses annexes et une absence totale de cohérence ;
- L'habitation dispose, outre des pièces de vie au bel étage, de 3 chambres + SDB au 1^{er} étage, et 1 chambre + dressing + bureau + SDB au 2^{ème} étage. La toiture plate n'est pas isolée ;

Considérant que le projet :

- Vise le maintien de la maison unifamiliale, mais prévoit d'en réorganiser les espaces intérieurs ;
- Propose d'agrandir les espaces de nuit au profit d'une chambre pour parents aux dimensions confortables et salle de douche jointe. Prévoit, pour ce faire, un nouveau volume sur la toiture plate de l'immeuble, et dont la façade avant est maintenue en recul de +/- 1,30 mètre par rapport au plan de façade. La façade arrière prolonge la façade arrière du corps principal de bâtisse. Les reculs créés sont inaccessibles sauf pour entretien. Le volume est limité en hauteur et présente une toiture à double pente faible, la faite étant située parallèlement à la voirie. La présence de l'acrotère en façade avant contribue à diminuer l'impact du volume mitoyen créé (différence de hauteur de 2,65 mètres) ;

- Prévoit des matériaux de façade tels que le zinc pré patiné gris clair pour la nouvelle toiture, des façades en planchettes de fibre ciment imitation bois, de ton gris clair. Les châssis sont prévus en alu laqué ton gris foncé et l'ensemble des toitures inaccessibles sont isolées par rapport à l'étage inférieur ;

Considérant le programme du demandeur et la réorganisation des espaces intérieurs en conséquence ;

Considérant la variation de gabarits de la rue ;

Considérant également que la maison unifamiliale s'inscrit dans un petit sous-ensemble de 3 constructions de style et de gabarit homogène (façades de maçonneries et bandeaux de pierre blanche, accès bel étage, bow-window, ...) ;

Considérant que les façades arrières présentent de nombreuses annexes et une absence totale de cohérence ;

Considérant que le projet consiste en une rehausse de la maison, construite sur la toiture plate générale du bâtiment ;

Considérant que le volume bâti se voit rehaussé par rapport aux voisins de gauche et droite ;

Considérant qu'en situation existante, les 3 constructions sont alignées ;

Considérant que ce nouveau volume est prévu en mitoyenneté de part et d'autre ;

Considérant qu'il observe un recul de l'ordre de 1,30m par rapport au plan de façade avant ;

Considérant que la façade avant est terminée par un mur acrotère en 2 modules de gradins ;

Considérant que les matériaux envisagés sont sobres ;

Considérant qu'il s'indique de soumettre à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins, un échantillon du matériau de façade ;

Considérant que les percements, en façade avant sont prévus dans le prolongement des baies existantes ;

Considérant que le nouveau volume est prévu couvert par une toiture à double versants ;

Considérant que sa hauteur totale, part rapport au niveau de la toiture plate existante varie de 2,26 mètres à 3,34 mètres ;

Considérant qu'aucune perte d'intimité, ni d'ensoleillement, sont à craindre pour les propriétés voisines, et plus particulièrement la maison voisine de gauche, située au Nord du projet, le volume étant situé en toiture, et la construction voisine présente des retraits en façade avant, bien au-delà d'un premier volume de liaison plus imposant et situé au Sud ;

Considérant néanmoins que l'impact de la rehausse par rapport à la rue pourrait être minimisé en optant pour un recul plus important ;

Considérant qu'il s'indique de reculer la façade de la rehausse de +/- 50cm en tenant compte de la 1^{ère} cheminée intérieure ;

Considérant que les parties de toiture non accessibles seront isolées par rapport à l'étage inférieur ;

Considérant, en ce qui concerne les rehausses de mitoyens, qu'il s'indique de fournir la preuve que ceux-ci ont été informés de l'introduction de la demande ;

Considérant que le formulaire de demande de permis fait état de 2 emplacements de parking sur la parcelle ;

Considérant que les plans font apparaître 1 emplacement de garage ;

Considérant que la zone de recul ne peut être utilisée en zone de stationnement ;

Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme n'a pas été sollicitée ;

Considérant qu'il s'indique de corriger le formulaire de demande en ce sens ;
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 émis au cours de la procédure :

- Soumettre à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins un échantillon du bardage de façade ;
- Reculer la façade de la rehausse de +/- 50cm en tenant compte de la 1^{ère} cheminée intérieure ;
- Fournir la preuve que les voisins mitoyens ont été informés de l'introduction de la demande nécessitant des rehausses mitoyennes ;
- Corriger le formulaire de demande en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking ;
- Modifier les formulaires en conséquences.

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus ;
2. d'introduire les documents modifiés en application de l'article 191 du CoBAT avant délivrance du permis.