

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 6 mai 2009 objet n°02

Dossier 16-38.585-08 - Enquête n°3652/09

Demandeur : Mme Nathalie GRAVENITZ

Situation : Rue Henri Van Zuylen, 07

(Objet : la transformation d'un entrepôt en 2 logements et rehausse de bâtiment)

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 d'un entrepôt en 2 logements et rehausse de bâtiment ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme de volume, les hauteurs de bâtiment, dépassant d'une part l'immeuble voisin de plus haut (immeuble de droite) et dépassant, par endroits, de plus de 3m l'immeuble voisin de gauche étant le plus bas – Titre I, art. 6 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme précitée, ainsi qu'en application des articles 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot), et 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation) du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

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

- Le bien, construction entièrement mitoyenne, est situé dans l'îlot formé par la rue Henri Van Zuylen au Nord, la rue de la Fauvette à l'Est, L'avenue Vanderaey au Sud et la chaussée d'Alseberg à l'Ouest. Cet îlot n'est pas très développé en termes de superficie ;
- Le bien faisant l'objet de la demande est bâti sur toute la profondeur de la parcelle. Il est de gabarit REZ et est entièrement dévoué à un garage au rez et un entrepôt au sous-sol ;
- L'arrière du bâtiment est en contact avec le fond du jardin de la parcelle sise au n° de l'avenue Vanderaey, également propriété du demandeur ;

Considérant que le projet :

- Vise la démolition du bâtiment existant et la construction d'un immeuble comprenant 2 logements ;
- Propose de réduire l'emprise bâtie d'environ 4 mètres par rapport au fond de la parcelle et aménage le solde de la zone en jardinet planté ;
- Aménage 2 logements répartis en duplex comme suit :
 - o Logement 1 :
 - Accès au rez-de-chaussée via le garage + pièces de vie et terrasse ;
 - 1 chambre au sous-sol, avec salle de bains, buanderie, débarras, ...
 - jardin ;

- o Logement 2 :
 - Accès au 1^{er} étage + pièces de vie et terrasse ;
 - 2^{ème} étage : 3 chambres à coucher, salle de bains, et terrasse sur toiture de la cuisine ;
- Un garage pour 2 voitures est aménagé au rez-de-chaussée ;
- La toiture du bâtiment est prévue plate et destinée à accueillir des panneaux solaires ;

Considérant le programme de la demande et l'implantation actuelle du bâtiment ;

Considérant que la rue compte plusieurs maisons de rapport au bi-familiales ;

Considérant que du logement en lieu et place de l'affectation garage et entrepôt peut se justifier ;

Considérant que la construction existante est de gabarit faible par rapport à la moyenne des hauteurs des immeubles voisins ;

Considérant que le projet prévoit un évidemment conséquent du bâti et la réduction de l'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant que la volumétrie engendrée par le programme de 2 logements engendre d'importantes héberges, du côté de la mitoyenneté de gauche ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement démontre un risque de nuisances par rapport à cette maison voisine ;

Considérant qu'il s'indique de diminuer leur impact en façade arrière ;

Considérant que la volumétrie proposée en façade avant s'intègre au cadre bâti et que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en la matière peut s'envisager ;

Considérant que le rez-de-chaussée à rue présente une façade principalement aveugle ;

Considérant qu'il s'indique d'y prévoir plus d'ouvertures ;

Considérant la proximité avec le fond du jardin de la maison d'habitation sise au n° avenue Vanderaey ;

Considérant que le traitement de la façade arrière du projet (palissades translucides couvrant les terrasses du 1^{er} et 2^{ème} étage, terrasses, ...) accentue cette promiscuité ;

Considérant que des espaces extérieurs sont indiqués pour des logements à cet endroit ;

Considérant que moyennant la suppression de la terrasse du 2^{ème} étage et la suppression des palissades translucides, l'atteinte à l'intérieur de l'îlot peut s'envisager ;

Considérant que le rez-de-chaussée avant est principalement dédié à un garage pour 2 véhicules ;

Considérant que vu l'étroitesse de la parcelle, le hall d'entrée de la maison est inclus dans ce garage, sans aucune séparation (paroi, ...) ;

Considérant qu'il s'indique de veiller à améliorer les qualités spatiales de l'entrée de la maison, quitte à supprimer un emplacement de stationnement moyennant sollicitation de la dérogation ou adaptation du programme ;

Considérant que le quartier est bien desservi en transportes en commun ;

Considérant que le logement de 1 chambre à coucher pourrait ne pas bénéficier d'emplacement de stationnement ;

Considérant que le projet améliore les qualités d'isolation du bâtiment et profite de la toiture plate pour placer 20 panneaux solaires photovoltaïques inclinés vers le Sud ;

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 :

- Diminuer l'impact volumétrique de la nouvelle construction en façade arrière par rapport à la maison voisine de gauche (diminuer la rehausse de mitoyen) ;
- Supprimer la terrasse du 2^{ème} étage et verduriser la toiture ;

- Supprimer les palissades translucides en façade arrière ;
- Veiller à améliorer les qualités spatiales de l'entrée de la maison, quitte à supprimer un emplacement de stationnement moyennant sollicitation de la dérogation ou adaptation du programme ;
- Revoir la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée en prévoyant plus d'ouvertures ;
- Modifier les formulaires en conséquence.

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 après réception de la lettre recommandée vous invitant à modifier les plans et l'avis du Collège et/ou du fonctionnaire délégué.