

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 6 mai 2009 objet n°03

Dossier 16-38.767-08 - Enquête n° 3654/09

Demandeur : M Olivier RENARD et Mme Florence CORDI

Situation : Rue de l'Etoile, 186

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations estiment que le mur mitoyen de gauche aurait été érigé sans autorisation ;

Considérant que la volonté des propriétaires de la maison voisine de gauche est de procéder à la démolition de ce mur, au profit d'une clôture de 2 mètres de haut ;

Considérant qu'elles estiment en conséquence que l'aménagement de la terrasse tel que présenté ne peut se concevoir ;

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

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

Considérant que la demande déroge au RRU en terme de profondeur de bâtisse, Titre I, chap. II, art. 4, en ce que la profondeur de la terrasse surélevée assimilée à du bâti est supérieure à la profondeur de la construction voisine de gauche ;

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

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

- La maison mitoyenne est inscrite dans un environnement bâti en ordre fermé et comptant des annexes. Les parcelles se développent en biais au-delà de la bâtisse principale ;
- L'organisation interne de la maison se présente sous forme de 2 pièces en enfilade, le rez-de-chaussée compté une annexe construite sans autorisation préalable, et d'une profondeur maximum de 3,60 mètres. Un escalier du côté de la mitoyenneté de gauche permet l'accès au jardin situé en contrebas ;
- La maison d'habitation, de gabarit Rez bel étage+1+Toiture, présente un niveau d'habitation sous toiture plate en façade à rue (assimilé à un 2^{ème} niveau) et une toiture en pente à l'arrière ;

Considérant que le projet :

- Vise la régularisation de l'annexe existante ;
- Propose de la prolonger par une terrasse d'une profondeur de 1,40 mètres du côté de la mitoyenneté de gauche et de 2,25mètres du côté de la mitoyenneté de gauche ;
- Modifie la baie de fenêtre de l'annexe au profit d'une porte fenêtre ;
- Supprime l'accès extérieur vers le cave ;
- Aménage la toiture plate de l'annexe comme zone inaccessible ;
- Aménage une chambre à coucher supplémentaire au 2^{ème} étage, et rehausser, pour se faire, le versant de toiture afin d'unifier la toiture plate du bâtiment ;

- Propose le placement de 2 panneaux solaires sur la toiture plate, à l'arrière de la maison ;
- Isole par l'extérieur la façade arrière et y pose un enduit de teinte claire (blanc cassé) ;
- Remplace l'ensemble des châssis par des châssis isolants en bois et de teinte vert-gris ;

Considérant le programme de la demande, et plus particulièrement la volonté d'ouvrir davantage le rez-de-chaussée sur le jardin ;

Considérant que le projet prévoit également l'ajout d'une chambre à coucher supplémentaire en toiture ;

Considérant que la maison totaliserait 3 chambres à coucher et des espaces résiduels de service ;

Considérant que la rehausse de toiture s'accorde au gabarit de la maison voisine de droite, sans toutefois dépasser de plus de 3 mètres le profil mitoyen de la maison voisine de gauche ;

Considérant que cette rehausse permet d'obtenir un volume habitable plus conséquent sans toutefois nuire aux qualités de la maison et à l'environnement bâti ;

Considérant qu'au contraire, elle le valorise ;

Considérant que l'annexe à régulariser est de gabarit faible et située entre 2 volumes mitoyens, et même moins profonde ;

Considérant que ce volume supplémentaire permet une bonne utilisation des pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'annexe profite du mur mitoyen de gauche ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche aurait été construit sans autorisation préalable ;

Considérant que la démolition de ce mur ne se justifie pas ;

Considérant que l'annexe est prolongée par une terrasse surélevée dépassant légèrement le volume bâti de la maison voisine de droite ;

Considérant qu'en conséquence la dérogation est minime (50cm) et peut se justifier pour la bonne utilisation de cette terrasse ;

Considérant que ce mur sera démoli au profit d'une clôture de 2 mètres de haut ;

Considérant qu'une partie de la nouvelle terrasse repose contre ce mur ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence de limiter l'emprise de la terrasse à 1,90 mètres de l'axe mitoyen, conformément aux dispositions du Code Civil ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis, l'isolation et l'enduisage de la façade arrière, et la pose de 2 panneaux solaires sur la toiture plate du bâtiment en façade arrière ;

Considérant que cela participe aux objectifs du développement durable tout en améliorant les qualités esthétiques du bien ;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE