

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 10 juin 2009 objet n°15

Dossier 16-38.751-08 - Enquête n° 3678/09

Demandeur : M. Gilbert BOURGEOIS et Mme Martine DELPLACE

Situation : Avenue Winston Churchill, 064

(Objet : une régularisation visant l'extension d'une maison de Maître et la création de 3 logements)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, ZICHEE ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°19 bis (AR du 06.05.1983) ;

Considérant que la demande porte sur une régularisation visant l'extension d'une maison de Maître et la création de 3 logements ;

Considérant que la demande déroge :

- Au PPAS 19bis en matière d'implantation, la zone de bâtisse étant limitée à 20 mètres de profondeur à partir de la zone de recul ;
- Au RRU en matière de volume et de profondeur - Titre I, Chap. II, art. 4 et 6 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de ces dérogations ;

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

- Le bien est situé le long de l'avenue Winston Churchill, entre le rond-point du même nom et la Place Vanderkindere ;
- L'ensemble des bâtisses, à cet endroit, présente des caractéristiques esthétiques indéniables, de type Maisons de Maître avec des petits jardinets clôturés en avant-plan ;
- Le bien faisant l'objet de la demande se présente comme une habitation unifamiliale avec quelques annexes à l'arrière, à l'instar des maisons voisines. Il présente un gabarit rez bel étage + 2 + toiture à versants ;

Considérant que le projet :

- Vise la régularisation de la division de la maison en 3 unités de logements, disposées comme suit :
 - o Sous-sol et rez-de-chaussée : duplex de 2 chambres, salle de bains, salle de douche, coin bureau, cuisine, salle à manger et séjour, terrasse et jardin ;
 - o 1^{er} étage : logement comportant cuisine-séjour, chambre à coucher, dressing, salle de bains et balcon ;
 - o 2^{ème} étage et combles : duplex 2 chambres à coucher, salle de bains, séjour, cuisine, terrasse ;
- Vise la régularisation de travaux d'extensions effectués au duplex sous-sol et rez-de-chaussée ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- Dérogation au PPAS 19bis en matière d'implantation, la zone de bâtisse étant limitée à 20 mètres de profondeur à partir de la zone de recul, or la construction s'étend, terrasses encaissées comprises, sur 24,30 mètres ;
- Dérogation au RRU en matière de volume et de profondeur – Titre I, Chap. II, art. 4 et 6, en ce que les extensions vitrées dépassent tant en profondeur qu'en hauteur, la profondeur du bien voisin le plus profond (voisin de gauche) et de plus de 3 mètres le bien voisin le moins profond (voisin de droite) ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- Les dérogations au PPAS et au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Le bien est situé en ZICHEE ;

Considérant le programme de la demande ;

Considérant que la maison unifamiliale a fait l'objet d'une division en 3 unités de logements ;

Considérant que ces logements présentent de bonnes caractéristiques d'habitabilité, ainsi qu'une belle offre de mixité (2 logements 2 chambres et 1 logement 1 chambre) ;

Considérant qu'ils conservent chacun un espace de rangement en cave ;

Considérant que la Maison de Maître ne dispose pas de garage ;

Considérant que le jardinet à rue est conservé ;

Considérant que le quartier offre peu de possibilités de stationnement, mais est bien desservi en transports en commun ;

Considérant que dès lors, la division du bien en maison de rapport peut se concevoir ;

Considérant l'absence de l'avis du SIAMU au dossier ;

Considérant les travaux d'extension liés au duplex sous-sol / rez-de-chaussée ;

Considérant que ceux-ci permettent une meilleure habitabilité de ce logement en lui apportant plus de lumière naturelle notamment ;

Considérant que le bâti proprement dit ne s'étend pas au-delà du bâti initial ;

Considérant que le jardin à, quant à lui, été fortement excavé afin de permettre la construction de cours anglaises en gradin permettant d'éclairer et d'agrémenter les espaces en sous-sol ;

Considérant que la dérogation à la profondeur de bâtisse engendrée par l'élaboration des terrasses encaissées, tant en ce qui concerne le PPAS que le Règlement Régional d'Urbanisme, peut dès lors se concevoir, d'autant qu'il n'y a pas d'impact visuel par rapport au bien voisin de droite ;

Considérant les nouvelles extensions ;

Considérant que celles-ci se font dans l'emprise des murs œillères mitoyens ;

Considérant que les constructions sont essentiellement vitrées et respectent les prescriptions du Code Civil en matière de vues directes et indirectes ;

Considérant qu'en situation existante, un auvent figurait à l'endroit des nouvelles constructions ;

Considérant que dès lors, les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de bâtisse par rapport aux biens voisins peuvent se justifier ;

Considérant qu'il n'y a pas de travaux de transformations prévus en façade avant ;

Considérant que la ZICHEE est préservée ;

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 ;

- Fournir l'avis du SIAMU ;

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de répondre à la condition émise ci-dessus,
2. 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.