

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 24 février 2010 objet n° 07

Dossier 16-39.097-09 - Enquête n°3873/10

Demandeur : MOENS Michel, MOENS Alexandra, MOENS Edouard

Situation : Rue Joseph Vanderlinden, 04-06

(Objet : la surélévation et l'extension en toiture de deux petits immeubles de rapport)

AVIS

Vu l'avis de VIVAQUA ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- o Le respect du Règlement Régional d'Urbanisme (la toiture ne peut dépasser de 3m la hauteur du mitoyen le plus bas alors que les toitures dépassent de 4m81 dans le projet) ;
- o Le respect du PPAS :
 - L'inclinaison des toits, en dérogation au PPAS et non en harmonie avec celle des voisins (les voisins craignent pour une future extension de la mezzanine afin de créer un 4^{ème} niveau complet) ;
- o Le nombre de logements, sans parking en suffisance et l'impact sur les problèmes de parking déjà récurrents ;
- o Les erreurs dans les documents concernant le nombre de logements existants, soit 3 appartements 1 chambre et 1 seul deux chambres et non pas 2 fois des 2 chambres tel que renseigné ;
- o Perte de luminosité et de soleil ;
- o Le fait que l'on pourrait avoir deux niveaux sous-toitures ;
- o L'esthétique des façades et l'important oriel prévu, qui engendre un caractère massif des façades. La teinte « anthracite » des façades alors que le PPAS demande des teintes claires. La hauteur de corniche supérieure à celle du PPAS en façade arrière ;
- o La réduction de l'intérieur de l'îlot ;
- o La perte d'intimité et l'effet « mirador » des terrasses ;
- o Les nuisances inhérentes aux nombreux chantiers
- o Le fait que la Commission de Concertation a émis le 01.10.2008 un avis défavorable concernant les gabarits et toitures et que le projet actuel y déroge toujours ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°30 bis (AGRBC du 10/03/1994) ;

Considérant que la demande porte sur la surélévation et l'extension en toiture de deux petits immeubles de rapport ;

Considérant que la demande déroge au :

oRRU en terme :

- D'implantation (la profondeur de bâtisse dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle) ;
- De volume : hauteur de la toiture (Titre I, art.6) ;

oAu PPAS :

- 4.2. Implantation : situation existante maintenue (dépasse 13m de profondeur) ;
- 4.3. Gabarit (nombre de niveaux et hauteur façade arrière au n°6) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de ces dérogations et du PRAS (art.2.5.2°) : caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;

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

- La maison n°4 est de gabarit R+2 et comprend 2 garages au rez ;
- La maison n°6 est de gabarit R+1 mais est plus profond que le n°4 ;
- La maison de droite est plus haute et est couverte par une toiture asymétrique à versants recouvertes de zinc (la corniche arrière est plus haute que la corniche avant) ;
- La construction de gauche à un gabarit identique au n°4 (partie arrière d'un commerce de la chaussée de Waterloo dont le gabarit est en infraction) ;
- La façade arrière est orientée Sud ;
- L'îlot est relativement étroit ;
- Une demande de permis d'urbanisme est introduite sur l'immeuble de gauche de la demande afin de surélever celui-ci d'un niveau et d'un étage en recul ainsi que changer son affectation en logement ;

Considérant que le projet :

- Conserve les profondeurs de bâtisse existante, soit :
 - o La couverture de la totalité de la parcelle du n°4, objet de dérogation au RRU (titre I article 4) ;
 - o La profondeur de l'annexe sur deux niveaux du n°6, objet d'une dérogation à la profondeur de bâtisse en situation existante ;
- Vise l'ajout d'un étage sur chacune des maisons, ainsi qu'une toiture ;
 - o Surélève les façade jusqu'à la hauteur maximum permise au PPAS, ainsi que l'oriel du n°6 ;
 - o Traite la nouvelle toiture avec deux pentes différentes, de sorte à aligner le pan de toiture arrière avec celui de la maison voisine ;
 - o Crée de ce fait une dérogation à la hauteur de façade au n°6 pour raccorder le nu de façade à celui de la maison voisine ;
 - o Aménage deux niveaux en toiture, objet de la dérogation au RRU ;
- Conserve les 4 logements existants, mais en modifie la répartition en créant deux duplex au 3^{ème} étage et dans les combles ;
- Réserve un jardin de près de 12m de profondeur pour le n° 6, le n°4 ayant son rez totalement bâti ;
- Conserve les deux garages du n°4 ;

Considérant que le projet conserve le même nombre de logements que dans la situation existante, et le même nombre de garage ;

Considérant cependant que le projet d'extension crée une densité très importante sur l'ensemble des deux parcelles (2,34) et fait l'objet de nombreuses remarques :

- o En ce qui concerne l'extension du n°4, le projet :
 - Doit étudier le nouveau volume et son programme en fonction de l'exiguïté de la parcelle ;
 - En façade rue, crée une surélévation peu esthétique de l'immeuble ;
 - Doit réétudier l'ensemble de l'aménagement du duplex entre le deuxième et troisième étage, afin de le doter de pièces de vie traversantes, les aménagements du séjour tels que présentés ne pouvant accueillir une famille ;
- o En ce qui concerne l'extension du n°6, le projet :
 - Présente une volumétrie générale très imposante :
 - En façade rue par :
 - la surélévation de l'oriel ;
 - la pente de toiture maximum autorisée, ce qu'il s'indique de modifier ;
 - En façade jardin en :
 - o Maintenant la profondeur existante des étages inférieurs, objet d'une dérogation à la profondeur de bâtisse et présentant un très important mitoyen pour la maison voisine et qu'il s'indique d'en supprimer toute surélévation ;
 - o Créant en plus une profondeur de bâtisse supérieure à celle de la maison voisine et qu'il s'indique de conserver celle-ci sur une travée de minimum 3 mètres, de sorte à limiter l'impact du volume du projet ;

- Présente une surélévation qui est peu respectueuse de l'harmonie de la façade existante et qu'il s'indique de conserver la corniche débordante existante afin de marquer la scission avec la surélévation ;
- Présente des aménagements d'appartements qui ne profitent ni du jardin, ni de la bonne orientation et qu'il s'indique de réétudier la répartition des logements de sorte à créer :
 - Un duplex entre le rez et le premier étage pour une famille, qui profite de pièces de jour ouvertes sur le jardin ;
 - Un second petit studio en toiture sans mezzanine ;
- La terrasse accessible sur la toiture de l'annexe du n°6 doit avoir sa rambarde qui l'entoure et le reste de la couverture doit être traitée en partie inaccessible et couvert d'une toiture verte extensive, afin de conserver l'intimité et l'ensoleillement des voisins ;

Considérant que si la surélévation des deux maisons peut s'envisager, elle doit s'envisager dans le respect des particularités des lieux et de l'impact sur l'ensoleillement de la maison voisine de droite ;

Considérant que le projet ne peut s'envisager qu'en revoyant le programme général et le réaménagement de l'ensemble de ses logements ;

Considérant que les façades doivent respecter mieux la nomenclature du bâti existant et leur harmonie ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- o La hauteur de façade au n°6 au PPAS 30 bis, et que celle-ci peut se justifier en raison de la pente de la toiture qui s'accorde à celle de la construction voisine, (article 4.3) ;
- o La hauteur de la façade avant vis-à-vis du RRU (Titre I, art.6) et que celle-ci peut s'envisager en raison de la dérogation à la pente de toiture que présente la maison voisine de droite ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur ces dérogations ainsi qu'en raison du PRAS (art.2.5.2°) : caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation et que celles-ci ne peuvent s'envisager que moyennant l'ensemble des remarques émises ;

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 :

- Adapter une pente de toiture de 40° pour le pan de toiture à rue et supprimer la mezzanine en toiture ;
- Traiter la toiture de la cave du n°4 en toiture verte extensive ;
- Conserver la corniche débordante du n°6 ;
- Supprimer la surélévation de l'oriel de la maison de droite (n°6) ;
- Retravaille l'esthétique de la façade à rue en conséquence ;
- Créer un recul de minimum 3 mètres en façade jardin pour l'avancée de la surélévation du n°6, de sorte à conserver sur cette travée la profondeur de la maison voisine de droite ;
- Revoir l'ensemble des aménagements des appartements voir leur répartition :
 - o Etudier l'aménagement de l'appartement du 2^{ème} étage de la maison de droite (6) afin de répondre aux normes du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) (wc) ;
 - o Créer un duplex entre le rez et l'étage de la maison de droite, dont les pièces de vie profitent du jardin ;
- Poser la rambarde de la terrasse en toiture de l'annexe du n°6 autour de la zone accessible et traiter le reste de la toiture inaccessible, en toiture verte extensive ;
- Supprimer toute rehausse du volume annexe du n°6 ;
- Modifier les formulaires en conséquences ;

Avis FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.