

## Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

### Commission de Concertation séance du 1 juillet 2009 objet n°14

**Dossier 16-38.884-09 - Enquête n° 3709/09**

**Demandeur : Mr. Philippe LEEMANS**

**Situation : Chaussée de Waterloo, 1162**

**(Objet : l'extension au 1<sup>er</sup> étage et la régularisation de la division d'une maison uni-familiale en 4 appartements)**

### AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur l'extension au 1<sup>er</sup> étage d'une maison unifamiliale et la régularisation de la division en 4 appartements ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation en raison de l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

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

- La demande porte sur une parcelle de forme irrégulière longée au Nord par la ligne 26 de la SNCB avec, pour seul développement à l'alignement de la chaussée, la largeur de l'accès carrossable (servitude de passage sur le terrain de la SNCB qui en est le seul accès) ;
- La maison est implantée en intérieur d'îlot et présente un gabarit rez-de-chaussée surélevé +1+T ;
- La dénivelée du jardin rend celui-ci accessible depuis le demi sous-sol ;
- La maison unifamiliale a été divisée en 4 appartements sans permis d'urbanisme,
- Elle est mitoyenne du côté droit, par un volume d'un niveau, au fond des parcelles de l'amorce de la drève du Sénéchal ;
- Le bâti des parcelles voisines à front de chaussée est dense et se prolonge en intérieur d'îlot, par des volumes d'ateliers et d'entrepôts ;

Considérant que le projet :

- Vise la rénovation de la maison divisée en 4 appartements (3 appartements à 1 ch et 1 appartement à 2 ch), ce qui a supprimé le garage existant ;
- Vise l'extension du 1<sup>er</sup> étage contre le mitoyen, au-dessus de l'ancien garage, pour aménager 1 chambre et 1 salle de bains, prolongée par une terrasse ;
- Rehausse pour ce faire le mur mitoyen de +/- 1.6 mètre ;
- Propose une toiture à un versant en pente vers le mur mitoyen ;
- Repeint les façades en blanc et isolé par l'intérieur ;
- Aménage une zone de stationnement pour 4 véhicules ;
- Crée une lucarne sur un versant de la toiture pour aménager une salle de bains ;

Considérant que la maison est située à proximité du chemin de fer ;  
Considérant que vu la forme et l'implantation du terrain, elle dispose difficilement de stationnement en voirie ;

Considérant que l'aménagement de la maison en 4 appartements a supprimé le garage existant ;

Considérant que le projet vise l'aménagement d'une zone de stationnement pour 4 véhicules et propose cet aménagement du côté de la ligne de chemin de fer ;

Considérant que le plan d'implantation fait apparaître que celle-ci est couverte par une pergola plantée ;

Considérant que le projet entraîne la rehausse du mur mitoyen d'une parcelle située drève du Sénéchal ;

Considérant que le projet est situé au Nord de ce jardin voisin et que le profil que confère le projet à l'annexe mitoyenne est bien inférieur à celui du volume principal de la maison ;

Considérant que le bâti le plus proche est constitué des ateliers et entrepôts pré-cités et que les maisons les plus proches de la drève disposent de jardins d'une profondeur de l'ordre de 30 à 35 mètres, voire même 50 mètres pour la parcelle mitoyenne ;

Considérant que l'impact de ce projet est donc mineur ;

Considérant que les 4 logements bénéficient d'un grand jardin commun ;

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 ;

- présenter le plan, les coupes et les élévations à l'échelle 1/50<sup>ème</sup> de la pergola couvrant la zone de stationnement ;

**AVIS FAVORABLE** à condition :

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