

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 11 février 2009 objet n°03

Dossier 16-38.628-08 - Enquête n°3591/09

Demandeur : M. Marcelo BURDA

Situation : Rue de l'Etoile, 169

(Objet : la transformation et l'extension d'une habitation uni familiale)

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 et l'extension d'une habitation uni familiale;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme de :

- Implanta : Implantation de l'annexe - Titre I, chap. II, art. 4, §1, 2°;
- Volume : La hauteur des lucarnes - Titre I, chap. II, art. 6, §2 (dépassement de + de 2m) ;

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

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

- La maison d'habitation, mitoyenne, est comprise dans un ensemble de constructions très cohérent (gabarits, esthétique des façades, ...) ;
- En façade arrière, ces constructions disposent d'annexes aux gabarits et à l'esthétique diverse ;
- Le bien, faisant l'objet de la demande, ne comporte pas d'annexes, mis à par, un volume WC suspendu au 1^{er} étage A ce titre, la maison voisine de droite ne compte pas d'annexes ;
- Les limites mitoyennes entre jardins sont matérialisées par des clôtures métalliques, ou par des haies de conifères ;

Considérant que le projet :

- Vise la transformation de la maison d'habitation, afin d'en améliorer le confort et l'habitabilité. Pour mémoire, la maison dispose de 5mètres de largeur entre axes mitoyens ;
- Vise, au rez-de-chaussée, la création d'un volume de 4,30m de profondeur, sur toute la largeur de la parcelle, et destiné à recevoir le salon. Cette extension s'aligne à l'annexe du voisin de gauche ; ;
- Propose une extension au 1^{er} étage, afin d'englober le volume suspendu actuel, et destiné à agrandir la chambre à coucher à +/- 19m². Cette extension est de 2mètres par rapport à plan de façade arrière et dépassant entièrement du plan des façades des maisons mitoyennes ;
- Maintient, au 2^{ème} étage, 3 chambres à coucher et dédouble l'escalier principal, en le déplaçant, afin de créer un nouvel accès vers l'étage sous combles ;

- Propose, au niveau de l'étage sous combles, de créer 2 lucarnes (façade avant et façade arrière), limitées au 1/3 de la largeur des façades, mais relativement élevées, ce qui confère à la toiture un profil pratiquement horizontal ;
- Vise l'isolation complète de la façade arrière et l'uniformisation des matériaux en proposant un bardage en mélèze. Propose une couverture de toiture en tuiles oranges et la couverture des lucarnes en zinc ;
- Les toitures plates au 1^{er} et 2^{ème} étage sont prévues non accessibles et verdurisées ;

Considérant le programme de la demande ;

Considérant que les constructions présentent une grande homogénéité en façade avant ;
 Considérant qu'en revanche, elles présentent diverses annexes en façade arrière, et ce de gabarits variés ;

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée s'étendra dans le même plan que l'extension du voisin de gauche,

Considérant qu'en revanche, le bien voisin ne dispose pas de construction à ce niveau ;

Considérant que des conifères de grande hauteur sont plantés du côté du voisin, et à la limite de la mitoyenneté ;

Considérant que le propriétaire de ce bien, ainsi que les propriétaires des autres biens mitoyens ont été informés par courrier recommandé de l'introduction de la demande ;

Considérant que la survie de certains conifères sera menacée de par le chantier ;

Considérant que les maisons suivantes vers la droite disposent également d'annexes au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'ensoleillement de la propriété voisine de droite est affectée par la présence des arbres existants ;

Considérant que dès lors aucune nuisance supplémentaire n'est à craindre ;

Considérant qu'en conséquence l'extension en dérogation peut s'envisager sur cette profondeur ;

Considérant le volume suspendu au 1^{er} étage ;

Considérant que l'extension prévue confère à la chambre à coucher de grandes proportions ;

Considérant que les immeubles voisins ne comportent pas d'annexes à ce niveau ;

Considérant que certaines autres constructions situées plus loin en possèdent ;

Considérant que néanmoins, la toiture plate restante est prévue non accessible et verdurisée ;

Considérant que le bien voisin de droite est situé à l'Est du bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant qu'en conséquence l'extension ne peut s'envisager ;

Considérant les nouveaux aménagements au 2^{ème} étage, et plus particulièrement le dédoublement de l'escalier principal, et son déplacement vers le centre de l'habitation ;

Considérant qu'il en résulte un espace sous toiture difficilement exploitable ;

Considérant qu'une solution moins invasive spatialement s'impose ;

Considérant l'homogénéité des façades avant ;

Considérant que les lucarnes proposées tant en façade avant qu'en façade arrière dénaturent l'esprit de cet ensemble architectural ;

Considérant que l'habitabilité de la nouvelle chambre à coucher resterait assuré si la lucarne avant était réduite, en combinaison avec un accès moins invasif ;

Considérant que la lucarne arrière peut s'envisager, compte tenu du programme ;

Considérant que les cadres VII et VIII de la demande présentent des incohérences quant aux surfaces existantes et projetées, ce qu'il s'indique de supprimer ;

Considérant que la demande n'est pas accompagnée des formulaires de proposition PEB ;

Considérant l'article 8 de l'ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments qui impose au demandeur d'accompagner sa demande de permis d'une proposition PEB en remplacement du cadre IX du formulaire de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande soumise à la commission de concertation n'est pas accompagnée d'une proposition PEB ;

Considérant qu'il n'est dès lors pas possible de vérifier si le projet répond aux exigences énergétiques de l'ordonnance ;

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 :

- modifier l'extension du 1^{er} étage en limitant sa profondeur à 1,20m. et en la situant à minimum 80 cm. de chaque axe mitoyen ;
- déplacer au besoin l'escalier à prolonger au-dessus de l'escalier existant pour optimiser l'espace du dernier niveau et envisager un recul de 40cm. minimum pour la lucarne arrière ;
- établir la lucarne en façade avant avec un recul minimum de 40cm. ;
- supprimer les contradictions en ce qui concerne les surfaces dans les cadres VII et VIII de la demande ;
- fournir la déclaration PEB ;
- modifier les formulaires en conséquences.

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 avant délivrance du permis.