

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 11 février 2009 objet n°09

Dossier 16-38.698-08 - Enquête n°3844/08

Demandeur : SPRL CHEDI c/o Mme ZELLAT

Situation : Avenue des Aubépines, 153

(objet : démolition - reconstruction d'une maison uni familiale)

AVIS

Vu l'avis de la CRMS ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur l'importance du volume bâti et la perte d'ensoleillement en résultant;

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 se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48bis&ter (AGRBC du 10/06/1993) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison du RRU (pente de garage titre VIII art.3) ainsi qu'en raison de la dérogation au PPAS , en ce qui concerne l'implantation et au volume: 1.4 gabarit

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

- La parcelle ne présente qu'une largeur à rue d'environ 15 mètres de large ;
- La maison existante, de petit gabarit pour le quartier et antérieure au PPAS, n'est pas conforme à celui-ci en ce qui concerne l'implantation et le gabarit, vu l'étroitesse de la parcelle ;
- Le gabarit R+1, elle présente une toiture pavillonnaire, dont les pans inclinés à +/- 35° limitent son impact volumétrique ;
- La maison voisine de droite, à l'Est du projet est la « maison atelier» du peintre Gaston Bertrand, dessinée par l'architecte Dupuis et présentée lors des journées du Patrimoine ;
- La maison voisine de gauche est implantée plus en fond de parcelle et présente un gabarit de R+ toiture dont les pignons sont parallèles à l'avenue ;

Considérant que le projet :

- conserve seulement une partie des caves de la maison existante sur le terrain et les agrandit en largeur pour la cage d'escalier ;
- démolit l'ensemble de ses superstructures et reconstruit une villa de volume supérieur, notamment en largeur et hauteur ;
- y ajoute un deuxième étage en recul en lieu et place de la toiture ;
- crée un jeu de volumes à toiture plate et opte pour un parti architectural sobre et contemporain, aux larges baies ouvertes vers le jardin ;

Considérant que la demande, telle que présentée, s'apparente plus à une démolition reconstruction, et qu'il s'indique à cette occasion de respecter les objectifs du PPAS ;

Considérant que le parti architectural, par ses jeux de volumes, limite l'impact volumétrique du projet ;

Considérant cependant que le projet accentue les dérogations à l'implantation et au gabarit par rapport à la maison existante, ce qui porte atteinte à l'emprise à l'ensoleillement de la maison voisine de droite ;

Considérant que la cage d'escalier, implantée en façade latérale droite et à 3 mètres de la limite parcellaire, objet d'une des dérogations au gabarit, pourrait être limitée en volume ;

Considérant que l'extension en toiture accentue les dérogations et l'emprise à l'ensoleillement ;

Considérant que l'ensemble des aménagements de ce niveau pourraient s'inscrire dans la pente du terrain en demi niveau à l'arrière du projet ;

Considérant que la dérogation au RRU en ce qui concerne la pente de garage, est essentiellement due à une situation existante ;

Considérant que les dérogations au gabarit étaient déjà présentes avec la maison existante, et que leur augmentation ne peut s'envisager qu'en respectant les particularités des lieux et l'objectif du PPAS ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur ces dérogations, qui peuvent s'envisager, moyennant la diminution de certains éléments d'excroissance et la suppression du volume du deuxième étage ;

Considérant que la demande augmente le volume principalement au niveau du toit, d'une maison non conforme au PPAS, et plus haute que la maison voisine ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants :

- diminuer la hauteur de la cage d'escalier, de sorte à limiter l'impact volumétrique du projet vis-à-vis de la maison voisine de droite et sa perte à l'ensoleillement ;
- opter pour un parti architectural qui déplace les volumes du deuxième étage, à l'arrière de l'habitation, en demi-niveau et inscrit dans la pente du terrain ;
 - revoir les aménagements en conséquence ;
 - supprimer les incohérences entre documents présentés (démolition et non transformation) ;
 - 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.