

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 18 mars 2009 objet n°05

Dossier 16-38.762-08 - Enquête n° 3613/09

Demandeur : MYG sa - c/o M. Frédéric BEGUIN

Situation : Avenue de la Chênaie, 167-169

(Objet : la transformation d'une habitation et la construction d'une nouvelle habitation attenante)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Vu l'avis de la CRMS, rendu en sa séance du 7 janvier 2009 ;

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie du 6 janvier 2009 ;

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

Considérant que la demande est située dans une zone de protection d'un site classé (Kauwberg) ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une habitation et la construction d'une nouvelle habitation attenante ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en terme de hauteur de bâti et en ce qui concerne le stationnement en zone de recul ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de :

- Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 - article 1.5.2 - Modification des caractéristiques urbanistiques ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) - Titre I, chap. II, art.6 (hauteur de gabarit par rapport au bien voisin de gauche) et Titre I, chap. IV, art.11 (parking en zone de recul) ;
- Actes et travaux dans une zone de protection et de nature à modifier les perspectives depuis ou vers le bien protégé (CoBAT art. 207) ;

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

- La parcelle fait face au site classé, et est proche de l'angle formé par l'avenue de la Chênaie et de l'avenue Dolez ;
- Elle est orientée Nord-Est / Sud-Ouest ;
- Elle est située dans un ensemble d'habitations mitoyennes sans former un front continu ;
- Les maisons les plus proches comportent, pour majorité, des volumes annexes ;
- Leur gabarit varie de Rez + 2 + toiture à versants à Rez + toiture à versants ;
- La parcelle (dont une partie étant un terrain non bâti) est mitoyenne à une maison d'habitation Rez + toiture sur sa gauche, et mitoyenne, sur sa droite à un immeuble de rapport de gabarit R+2+Toiture à versants ;

- La construction existante sur le terrain comprend un volume principal Rez + 1 + toiture à versants construit en mitoyenneté (limite de droite) et une annexe de gabarit Rez + toiture plate en partie arrière. Cet atelier est accessible par l'intérieur de la parcelle ;
- La parcelle, relativement profonde, compte un atelier (gabarit Rez + toiture à versants) en fond de jardin et en mitoyenneté sur 3 façades ;

Considérant que le projet :

- Vise la transformation et l'extension de la maison unifamiliale existante, et la construction d'un appartement en duplex sur la parcelle voisine (gauche) ;
- Propose, en ce qui concerne la maison existante :
 - o De démolir les annexes existantes au rez-de-chaussée et de bâtir un nouveau volume dans l'emprise de ces dernières, du moins du côté de la mitoyenneté de droite. Ensuite, une nouvelle extension s'étend plus profondément dans le jardin (+/- 2,35m) en s'écartant de 3 mètres du bien voisin précité. Cette extension abrite la salle à manger, et un bassin de natation naturel (étang de baignade) dont une partie est extérieure ;
 - o La nouvelle annexe est prévue de gabarit Rez avec toiture plate verdurisée, et fortement vitrée au niveau des façades ;
 - o Aménage l'accès de la maison en partie arrière après un passage couvert en partie latérale de gauche ;
- Propose, pour la partie non bâtie de gauche :
 - o Un volume destiné à abriter une piscine au rez-de-chaussée pour la maison existante, et un nouveau duplex aux étages ;
 - o De maintenir un accès extérieur pour l'atelier en fond de parcelle ;
 - o De Développer une volumétrie relativement morcelée ;
 - o De développer le logement duplex à partir du 1^{er} étage (pièces de vie) et 2 chambres à coucher + salle de bain au 2^{ème} étage ;
 - o De doter les chambres d'une terrasse (2^{ème} étage) le long de la mitoyenneté de gauche ;
 - o Le logement duplex est accessible directement à front de rue ;
- De façon générale :
 - o Un volume de liaison en toiture, entre la nouvelle construction et la maison existante abrite une chambre à coucher et une salle de bain pour la maison existante ;
- Propose, pour les aménagements extérieurs :
 - o Un jardinet de 17m² clôturé pour le logement en duplex en zone de recul et en partie de gauche ;
 - o Une zone de parking pour 2 véhicules en façade avant (partie de droite) ;
 - o La pose de 4 panneaux solaires inclinés sur toiture plate arrière ;

Considérant que la maison voisine de gauche a fait l'objet d'une autorisation de bâtir (PU 37.832) récente, visant sa rénovation et des extensions non mitoyennes du côté du ben faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la maison voisine de droite est de gabarit très réduit (R+toiture) ;

Considérant qu'il n'y a pas d'unité de gabarit sur cette partie de la chaussée ;

Considérant que la nouvelle construction a été envisagée avec des reculs successifs vis à vis de cette maison voisine ;

Considérant les terrasses accessibles par les chambres au 2^{ème} étage et ce du côté de la mitoyenneté de gauche ;

Considérant que cette promiscuité n'est pas indiquée ;
Considérant que le logement ne dispose pas d'autre espace extérieur hormis le jardinet à rue, ce qui ne peut se concevoir ;
Considérant qu'il s'indique de supprimer les terrasses au profit d'un aménagement planté au niveau de la toiture plate du 1^{er} étage (toiture de la piscine) ;
Considérant que moyennant cela, la dérogation vis à vis de la maison voisine de gauche peut s'envisager ;
Considérant les aménagements au rez-de-chaussée de la maison existante et plus particulièrement les bassins d'eau successifs et l'accès à l'immeuble en partie arrière ;
Considérant que les pièces de vie de la maison sont en contact avec la zone de lagunage ;
Considérant que l'extension est fortement vitrée et favorise le contact vers le jardin ;
Considérant que néanmoins, l'emprise de la terrasse au niveau du jardin nécessite d'être réduite significativement ;
Considérant l'extension de la maison existante en toiture ;
Considérant que le volume de liaison confère une unité à l'ensemble de la construction existante et de la nouvelle construction ;
Considérant qu'en ce qui concerne les rehausses de murs mitoyens, celles-ci sont minimales et ont été marquées par l'accord des propriétaires voisins (signature des plans) ;

Considérant le maintien de l'accès à l'atelier par le biais d'un passage en partie latérale de gauche ;
Considérant qu'un accès indépendant peut se concevoir afin de permettre une polyvalence d'usage à ce bâtiment ;
Considérant que le nouveau logement est conçu sans garage, et la volonté du demandeur de limiter l'emploi de la voiture ;
Considérant que vu les modes de transport en communs dans le quartier et les possibilités de stationnement en voirie, cette option peut s'envisager à titre exceptionnel et moyennant le réaménagement de la zone de recul ;

Considérant que la zone de recul ne peut s'envisager telle que présentée, du fait de sa proximité avec le site classé ;
Considérant qu'il s'indique de supprimer les 2 emplacements de stationnement et de proposer un aménagement planté pour l'ensemble de la zone de recul, sauf pour les chemins d'accès ;
Considérant que cette zone ne peut servir de jardin privatif pour le logement duplex les clôtures doivent être réduites à 50cm de haut maximum ;
Concernant les matériaux envisagés, et plus particulièrement l'enduit gris pour l'ensemble des façades :
Considérant qu'il s'indique, vu le contexte et la localisation du bien d'opter pour une teinte claire ;
Considérant que les extensions latérales de gauche sont marquées par un revêtement bardage bois ;
Considérant que le passage latéral au rez-de-chaussée est longé par un bardage en ardoises ;

Considérant qu'il s'indique de proposer une alternative aux ardoises, en harmonie avec le reste de la façade ;
Considérant enfin, que moyennant le respect des remarques émises ci-dessus, la modification des caractéristiques urbanistiques peut s'envisager, compte tenu également de l'absence d'unité architecturale dans cette portion de rue ;

Considérant que, comme le prévoit le Règlement Régional d'Urbanisme (Titre I, chap. 5, art. 16), les eaux pluviales doivent être collectées dans un bassin d'orage dimensionné pour contenir 33 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;
Considérant que ce bassin d'orage sera complémentaire à la réserve d'eau de pluie ;
Considérant que les plans ne comportent pas de description de la mise à l'égout ;
Considérant qu'ils ne précisent pas le mode de vidange pour le piscine ;

Concernant le dossier introduit :

Considérant qu'il s'indique de spécifier, dans le formulaire de demande que le bien est situé dans le périmètre de protection du site classé du Kauwberg ;

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 :

- Supprimer les terrasses du logement duplex (2ème étage) au profit d'un aménagement sur une partie de la toiture plate du 1^{er} étage ;
- Supprimer les 2 emplacements de stationnement et proposer un aménagement planté pour l'ensemble de la zone de recul, sauf pour les chemins d'accès, et réduire les clôtures en évitant de privatiser cette zone au profit du logement en duplex ;
- Vu le contexte et la localisation du bien, opter pour une teinte claire en ce qui concerne l'enduit de façade et proposer une alternative aux ardoises naturelles, le tout à soumettre à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins ;
- Prévoir un bassin d'orage, complémentaire à la réserve d'eau de pluie, dimensionné pour contenir 33 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;
- Réduire l'ampleur de la terrasse en zone de cours et jardins ;
- Compléter les plans avec la description de la mise à l'égout ;
- Préciser le mode de vidange pour le piscine ;
- Spécifier, dans le formulaire de demande que le bien est situé dans le périmètre de protection du site classé du Kauwberg ;
- Modifier les formulaires en conséquence.

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 après réception de la lettre recommandé vous invitant à modifier les plans et l'avis du Collège et/ou du fonctionnaire délégué.