

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

### **Commission de Concertation séance du 18 mars 2009 objet n°06**

**Dossier 16-38.754-08 - Enquête n°3611/09**

**Demandeur : Mr. Marc URBANY**

**Situation : Avenue de la Princesse Paola, 25  
(objet : la transformation lourde d'une villa)**

### AVIS

Vu que la CRMS n'a pas d'objection au projet étant donné qu'il n'est pas directement visible du parc Raspail classé ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent sur la crainte de la détérioration du quartier et de son harmonie, le caractère imposant du projet, l'implantation qui réduit la zone de recul ;

Considérant que les réclamants évoquent des prescriptions incluses dans les actes de vente ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et en zone de protection du Parc Raspail ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°24 (AR du 23/04/1958) et y déroge ;

Considérant que la demande porte sur la transformation lourde d'une villa ;

Considérant que la demande déroge au PPAS en terme d'implantation et que dès lors la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en raison de l'inscription du bien dans le périmètre de protection du parc Raspail ;

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

- La parcelle, orientée Sud côté jardin, présente une assez forte déclivité vers l'intérieur de l'îlot et un beau couvert végétal comprenant de beaux arbres ;
- La maison, de type pavillonnaire de gabarit R+T a été construite dans les années 60 et présente une très faible performance énergétique ;
- elle est implantée en L dans la parcelle, dégagant au mieux l'espace de jardin ;
- Son étage sous combles n'est que partiellement occupé, la hauteur libre n'est pas suffisante pour l'aménager ;
- Implantée à plus de 2m au-dessus du trottoir, elle dispose d'un garage en sous-sol, accessible depuis l'avenue par une rampe peu pentue et encadrée de mur de soutènement pour maintenir les talus ;
- La façade latérale de droite est implantée pour partie à moins de 3m de la limite séparative ;
- Des travaux en infraction (PV 07/30) ont été réalisés en zone de recul pour créer une zone de stationnement perpendiculaire à la voirie, à côté de la rampe de garage ;
- Le PU 38153 a porté sur la régularisation de travaux d'agrandissement ;

Considérant que le projet :

- Vise une profonde transformation de la maison en modifiant la toiture en étage supplémentaire, à construire en structure légère ;
- Modifie l'esthétique de la villa en proposant une volumétrie à toiture plate, avec recul et jeu de couleur d'enduit et de matériaux ;
- Réorganise l'aménagement intérieur en plaçant la circulation verticale plus centrale ;
- Propose la création d'un emplacement à côté de la rampe de garage, protégé par la haie implantée à l'alignement ;
- Supprime le second accès piéton, ce qui améliore la zone de recul ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- l'implantation, la façade latérale de droite du rez-de-chaussée est implantée pour partie à moins de 3m de la limite séparative. Le placement d'un isolant en façade accentue cette dérogation ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- les actes et travaux dans une zone de protection et de nature à modifier les perspectives vers le bien protégé (le Parc Raspail) ;

Considérant que le projet modifie fortement le volume et la typologie de la construction ;  
 Considérant que le Plan particulier d'affectation du sol admet tous les types de toiture et ne précise pas les matériaux à utilisés (zone de construction en ordre ouvert) ;  
 Considérant que le projet vise une volumétrie à toiture plate et un jeu de nuances gris/noir et de matériaux (enduit/PVC-bois) très tranché entre le rez et l'étage ;  
 Considérant que la façade avant présente peu d'ouvertures, ce qui renforce la masse de la volumétrie ;  
 Considérant que les autres façades présentent des ouvertures "aléatoires", ce qui dynamise et allège le volume ;  
 Considérant que le porte à faux de la chambre d'ami en façade avant augmente le gabarit apparent de l'étage ;  
 Considérant que le choix des matériaux pour le bardage du 1<sup>er</sup> étage porte sur des matériaux synthétiques, que la variante du fibro-ciment est meilleure ;  
 Considérant que cependant il y a lieu d'éviter les teintes foncées ;  
 Considérant que la pose de l'isolant thermique en façade accentue légèrement la dérogation existante à l'implantation du côté de la façade latérale droite au rez-de-chaussée ;  
 Considérant que le recul du 1<sup>er</sup> étage réduit la dérogation au rez-de-chaussée ;  
 Considérant que la dérogation est mineure et peu dès lors s'envisager ;  
 Considérant que le PU 38153 n'a pas autorisé l'élargissement de la rampe de garage portant atteinte à l'aspect paysager de la zone de recul et supprimant un emplacement de parcage en espace public ;  
 Considérant que le stationnement en zone de recul ne peut être admis (R.R.U. - art. 11) et ne respecte pas les caractéristiques des zones de recul ;

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 pas l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :

- proposer l'étage en recul pour la chambre d'ami en façade avant ;
- opter pour un autre matériau pour le bardage de façades en évitant les tons foncés ;

- augmenter le nombre de baies en façade rue ;
- préciser les teintes et les matériaux utilisés (échantillon) pour l'étage ;
- renoncer au stationnement en zone de recul en restituant un accès au garage de la même largeur que la porte de garage et restituer le talus de la zone de recul.

**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 recommandée vous invitant à modifier les plans et l'avis du Collège et/ou du fonctionnaire délégué.