

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 18 mars 2009 objet n°12

Dossier 16-38.785-08 - Enquête n°3606/09

Demandeur : Mr GERARD François

Situation : Avenue Beau-Séjour, 081

(objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale)

2^{ème} AVIS

AVIS COMMUNE+IBGE+AATL-DU :

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte (et en ZICHE au PPAS) ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 (AR du 15/04/1988) ;

Considérant que la demande porte sur la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au PPAS en terme d'implantation - prescription 3.2.1. ;

Considérant que le bien est inscrit au PPAS en ZICHE - prescription 14.1 ;

Considérant que la demande déroge au RRU : titre VIII article 3 (pente de garage) ;

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

Considérant que suite à une visite de la maison, il est apparu que les façades, les cheminées et les murs porteurs intérieurs ne sont pas liaisons aux murs mitoyens ;

Considérant que la façade arrière comprend d'importantes fissures, qui imposent la démolition de la partie centrale de la façade arrière ;

Considérant que l'une alternative pour la modification de la façade arrière est proposée en séance ;

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

- La maison unifamiliale entre mitoyens de gabarit R+1+T est moins profonde que les deux constructions voisines ;
- le jardin est peu profond et est orienté au Nord ;
- Le Plan particulier d'affectation du sol permet une profondeur de bâtisse de 11m et situe le bien en ZICHE ;
- La façade arrière présente des briques peintes en blancs et des châssis simple vitrage ; elle est composée de 3 travées, la partie centrale étant l'escalier ;
- La travée de gauche a été agrandie par une veranda à la même profondeur que la construction voisine ;
- La travée de droite est moins profonde que la veranda du 1^{er} étage ;

Considérant que le projet :

- Vise l'agrandissement du rez-de-chaussée de la maison en façade arrière pour le séjour côté gauche et par l'agrandissement de la salle à manger côté droit jusqu'à même profondeur que l'étage ;

- Reconstruit la façade de la travée centrale pour répondre aux problèmes structurels ;
- Modifie l'aspect architectural de la façade arrière de manière plus moderne ;
- Supprime une lucarne et modifie la forme de la seconde ;
- En façade avant, créé un garage en sous-sol tout en conservant le bow-window du bel étage ;
- Améliore l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- Le PPAS - prescription 14.1 (ZICHE) ;
- L'implantation : prescription 3.2.1. ;
- Le RRU : titre VIII article 3 (pente de garage) ;

Considérant que le projet renforce les liaisons entre les pièces de séjour et le jardin ;

Considérant que la profondeur du rez reste inférieure à celle des constructions voisines ;

Considérant que la dérogation porte sur moins de 1m du côté du séjour ;

Considérant qu'elle est donc mineure ;

Considérant que le projet doit s'accompagner de l'isolation de la façade arrière pour être conforme à la PEB ;

Considérant que le réaménagement de la zone de recul s'accompagne d'un renforcement de la verdurisation ;

Considérant que le garage s'intègre dans la façade par le dessin des huisseries ;

Considérant que la pente d'accès dépasse les 4%, mais que la position du garage semi enterré en diminue son impact ;

Considérant que le projet maintient la grille à l'alignement, ce qui préserve les caractéristiques de la zone de recul ; mais qu'il s'indique de ne la modifier que pour l'entrée carrossable ;

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 :

- Introduire la proposition PEB ;
- Introduire le plan de la façade arrière telle que présentée en séance.

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.

AVIS COMPLEMENTAIRE DE L'AATL-DMS :

Considérant que l'aménagement du garage modifiera les caractéristiques de la façade, la zone de recul et la grille en partie, et aura pour conséquence la privatisation d'un emplacement de parking en voirie.

AVIS DEFAVORABLE pour la création du garage en façade avant.