

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 24 juin 2009 objet n°04

Dossier 16-38.899-09 - Enquête n° 3693/09

Demandeur : Mr. et Mme VAN ROY E.

Situation : Avenue Docteur Decroly, 40

(Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble de 3 logements)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations estiment que l'immeuble dont question présente un gabarit élevé dans la rue ;

Considérant qu'une extension en hauteur de ce dernier ne peut s'envisager ;

Considérant que, vu l'implantation de l'immeuble, une rehausse sur 2 niveaux ne peut s'envisager, car générera une perte de lumière et d'ensoleillement considérable pour les biens voisins, et notamment pour l'immeuble voisin de droite ;

Considérant qu'elles estiment qu'avant tout, la zone de recul et la façade de l'immeuble doivent être entretenues ;

Considérant que, durant les travaux, il est exclu que des véhicules de chantier se parquent sur les 32 emplacements dévolus à la clientèle, en zone de recul du cabinet médical sis au n°75 rue de l'Aulne ;

Considérant que, vu la proximité de l'angle des 2 voiries (rue de l'Aulne et Avenue Docteur Decroly), une attention particulière doit être apportée durant le chantier, sa mise en œuvre et le charroi des matériaux ;

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

Considérant que la demande porte sur la transformation et l'extension d'un immeuble de 3 logements ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme de volume - Titre I, chap. II, art. 6 (hauteur de l'annexe) ;

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 (3 logements) mitoyenne est située à proximité de l'angle formé par l'avenue Docteur Decroly et l'avenue de l'Aulne. Elle présente un gabarit sensiblement plus important que les constructions voisines (R bel étage + 2 + T à versants) ;
- En façade arrière, l'immeuble présente une importante annexe, se développant sur la moitié de la largeur de la façade, et implantée en mitoyenneté de gauche ;
- La maison voisine de droite présente un plan de façade arrière aligné au plan principal de la façade arrière du bien faisant l'objet de la demande ;
- La façade avant de l'immeuble présente une belle cohérence. A l'inverse, la façade arrière, cimentée apporte peu de qualités esthétiques ;
- Les 3 premiers niveaux de l'immeuble comptent chacun un logement. Les combles, présentant une double hauteur ne sont pas aménagés ;

Considérant que le projet :

- Vise l'extension des pièces de vie des logements sis au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage. Propose, pour se faire, la création d'une annexe sur 2 niveaux, en mitoyenneté de droite, et sur 3 mètres de profondeur ;
- Aménage, sur la toiture plate de cette nouvelle extension, une terrasse au profit du logement du 2^{ème} étage. Il s'en suit l'abaissement de l'allège de la fenêtre existante de la salle à manger ;
- Propose d'adjoindre l'étage des combles au logement du 2^{ème} étage afin d'en développer un duplex de 2 chambres à coucher et un petit grenier. Cette extension de logement s'accompagne de l'élargissement de la lucarne existante (mitoyenneté de gauche), et ce sur moins de 2/3 de la largeur de la façade arrière ;
- La toiture plate surplombant les annexes existantes est maintenue inaccessible ;

Considérant que le projet améliore l'habitabilité des différents logements de l'immeuble ;

Considérant que la nouvelle extension est prévue sur une profondeur de 3 mètres ;

Considérant qu'au-delà de la nouvelle extension prévue, se trouve une annexe existante plus profonde d'environ 3 mètres également ;

Considérant que le projet est orienté à l'Est de la maison voisine de droite ;

Considérant que l'ensoleillement et l'éclairage naturel de la maison voisine est déjà compromis par l'annexe existante ;

Considérant que cette extension est prévue sur une hauteur de 2 niveaux ;

Considérant que cette hauteur est accentuée par la formation d'un mur œillère mitoyen pour la terrasse du 2^{ème} étage ;

Considérant que la présence de cette terrasse au 2^{ème} étage et à proximité de l'angle de l'îlot constitue une intrusion dans la vie privée de ses habitants ;

Considérant que la profondeur du mur œillère doit être limitée à 1 mètre de profondeur, et l'accessibilité de la terrasse réduit en conséquence, sauf accord enregistré entre voisins concernés ;

Considérant que la façade est maintenue cimentée ;

Considérant qu'il n'est pas prévu de remplacer la petite toiture polycarbonate en pente de l'espace extérieur du logement du 2^{ème} étage ;

Considérant qu'il s'indique d'en améliorer l'esthétique ;

Considérant que la finition de la toiture plate des annexes existantes n'est pas précisée ;

Considérant qu'il s'indique d'opter pour une finition esthétique telle que graviers ou toiture verte extensive ;

Considérant que l'exécution du chantier est soumise au respect du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les 2 emplacements de stationnement en zone de recul sis au n°75 rue de l'Aulne n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;

Considérant que l'entretien de la zone de recul est à entretenir, conformément à l'article 11 du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'entretien de la façade avant ne ressort pas du domaine de l'Urbanisme ;

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 :

- Limiter la profondeur du mur œillère à 1 mètre de profondeur et réduire l'accessibilité de la terrasse en conséquence, ou fournir un accord enregistré des voisins concernés en vue d'une accessibilité plus conséquente ;

- Proposer une finition esthétique pour la toiture plate de l'annexe existante (graviers ou toiture verte extensive, ...)
- Améliorer l'esthétique de la zone de recul (entretien)
- 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 recommandée vous invitant à modifier les plans et l'avis du Collège et/ou du fonctionnaire délégué.