

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 24 février 2010

objet n°13

Dossier 16-39.146-09 - Enquête n° 3875/10

Demandeur : Mme et M. Léonard-Siklosi

Situation : Montagne de Saint-Job, 099a-101

Objet : la transformation et l'extension d'une maison de rapport (2 logements)

AVIS

Vu l'avis du SIAMU ;

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence d'observations ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°28 ter (AGRBC du 23/10/2008) ;

Considérant que la demande porte sur la transformation et l'extension d'une maison de rapport (2 logements) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au PPAS en terme d'implantation (article 1.8.) ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la Commission de concertation en raison des travaux en ZICHEE ;

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

- o La maison entre mitoyens est large de 9.57m et se prolonge en intérieur d'îlot avec des annexes accolées aux deux murs mitoyens ;
- o Le jardin est orienté à l'Ouest ;
- o La maison est divisée en 2 logements ;
- o Les annexes de droite ont un gabarit R+1+T, ce qui crée une importante héberge au Sud de la parcelle de droite ;
- o L'annexe de gauche est sur 1 niveau ;
- o Le bâti principal a une profondeur de +/- 8.5m ;
- o Les maisons voisines sont également pourvues d'annexes ;
- o Le Plan particulier d'affectation du sol prévoit une profondeur de bâtisse de 12m et une clause de sauvegarde pour les bâtiments existants ;

Considérant que le projet :

- o Vise la transformation et l'extension de la maison de rapport en vue d'aménager un logement de 4 chambres et un cabinet Kiné accessoire en duplex (rez et 1^{er} étage), ainsi qu'un appartement de 2 chambres dans les combles ;
- o Conserve le gabarit des importantes annexes de droite ;
- o Démolit l'annexe de gauche pour étendre le rez sur une profondeur de 15m ;
- o Ajoute au 1^{er} étage une chambre entre la façade arrière du bâti principal et l'annexe de droite (profondeur 12m) ;
- o Selon le plan d'implantation, conserve une annexe accolée à la limite mitoyenne de gauche située à plus de 50m en intérieur d'îlot ;
- o Modifie la façade avant par la pose d'un enduit sur isolant (8 cm d'isolant) ;
- o Pour le bâtiment principal, crée 3 lucarnes verticales sur le versant avant et une large lucarne sur le versant arrière ;

Considérant que le projet maintient 2 logements mais étend fortement le volume et l'implantation du bâti en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il étend le bâti au delà de la zone de bâtisse alors qu'il maintient l'annexe de droite sur deux niveaux et qu'il ne réduit pas le gabarit de l'annexe la plus haute, située au Sud de la parcelle voisine, ce qu'il s'indique de modifier ;

Considérant que le programme important nécessite 3 accès, séparé, et que celui du logement du rez-de-chaussée se fait via le garage « dit de 2 voitures », ce qui ne peut s'envisager, et qu'il s'indique de séparer les accès piétons de celui carrossable ;

Considérant que la modification de la façade avant doit conserver tous les reliefs et saillies caractéristiques existantes (pierre bleue visible) ;

Considérant que les lucarnes de la façade avant doivent conserver un recul par rapport à la corniche, de sorte à mieux respecter la typologie existante ;

Considérant que la chambre parent du premier étage doit être fortement réduite afin de limiter la profondeur des annexes (en dérogation) et l'atteinte à l'ensoleillement de la maison voisine de droite ;

Considérant que le logement en toiture ne peut justifier la création d'une aussi grande lucarne, en rupture avec le caractère du quartier et objet de la dérogation au RRU ;

Considérant que le plan d'implantation ne comprend pas l'ensemble des gabarits environnants, ainsi que les limites claires de la parcelle, ce qu'il s'indique de compléter ;

Considérant également que les bâtiments doivent être isoler et qu'il s'indique de l'indiquer en épaisseur sur les plans et coupes ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- o L'implantation article 1.8. du plan particulier d'affectation du sol n° 28 bis et que si celle-ci peut s'envisager pour l'extension du bâti principal, mais qu'il y a lieu de limiter la profondeur des annexes existantes le long de la mitoyenneté droite ;
- o La largeur de la lucarne en façade arrière, Titre I article 6 du RRU et qu'il s'indique de la réduire à 4 mètres maximum afin de conserver les caractéristiques urbanistiques du quartier, et revoir le programme de l'appartement en conséquence ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur les dérogations énoncées ainsi qu'en raison des travaux en ZICHEE et que ceux-ci peuvent s'envisager en maintenant l'harmonie entre la nomenclature de l'étage et les nouvelles baies du rez-de-chaussée ;

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 émis au cours de la procédure :

- o Créer un accès au logement du rez-de-chaussée indépendant du garage ;
- o Créer un recul pour les lucarnes de la façade avant afin d'en limiter la hauteur ;
- o Dédensifier l'intérieur de l'îlot et limiter les dérogations à la profondeur de bâtisse en :
 - o Limitant la profondeur de l'annexe droite existante au premier étage de la dernière travée et descendre la hauteur du mur mitoyen de sorte à assurer un meilleur ensoleillement de la maison voisine ;
 - o Respecter le RRU en ce qui concerne la largeur de la lucarne en façade arrière ;
- o Corriger et compléter le plan d'implantation en mentionnant les gabarits sur la parcelle,
- o Mentionner clairement la limite de la parcelle, et corriger le bâti de la mitoyenneté droite ;
- o Illustrer l'enduit sur isolant sur les plans et coupes, et compléter la légende (épaisseur de l'isolant) en conservant tous les reliefs et saillies caractéristiques existantes (pierre bleue visible) ;
- o Modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.