

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/01/2011
objet n°01

Dossier 16-39.537-2010

Demandeur : Monsieur Eyal TADMOR

Situation : Avenue Maréchal Joffre 132

Objet : la transformation d'un immeuble de 19 appartements et ajout de 2 logements dans les mansardes

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39.537-10 introduite le 22/06/2010 par M. Eyal TADMOR visant la transformation d'un immeuble de 19 appartements et ajout de 2 logements dans les mansardes sur le bien sis Avenue Maréchal Joffre 132 ;

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

2 : Avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- o Application de la prescription particulière 21 du PRAS - ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics) ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 26/11/2010 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o L'immeuble est situé à l'angle de l'avenue Maréchal Joffre et de l'avenue Oscar Van Goidtsnoven ;
- o Le bien présente un important gabarit R+5+étage en recul ;
- o L'immeuble compte 19 logements repartis sur les étages et 3 emplacements de stationnement (garage) ;
- o 1 logement est aménagé dans l'étage en recul, et ce, sans autorisation préalable ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'aménagement des mansardes (étage en recul) en 2 unités de logement ;
- o Remplace les châssis par des menuiseries en aluminium laqué de ton clair ;
- o Remplace les garde-corps et en modifie l'aspect (densification des lisses) ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;

Considérant que l'immeuble présente un gabarit relativement élevé par rapport aux immeubles voisins ;

Que le quartier est densément bâti, et que le bien présente une densité de 19 logements pour 3 emplacements de stationnement ;

Considérant que le projet vise la régularisation d'un logement et la transformation de mansardes en un second logement ;

Considérant que ces 2 nouveaux logements présentent de bonnes qualités d'habitabilité ;

Considérant que le demandeur a introduit une demande séparée visant à supprimer l'usage de la conciergerie ;

Considérant que le projet ne mentionne pas l'emplacement des caves, greniers et locaux communs ;

Considérant qu'il s'indique de présenter les plans comportant ces espaces, et notamment des locaux vélos, poussettes et poubelles, à situer au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'indique d'aménager un sas pour le wc du logement 1 ;

Considérant que le projet vise le remplacement des garde-corps ;

Considérant qu'il s'indique de conserver l'impact de la corniche débordante en situant le garde-corps en retrait de 1 mètre par rapport à l'extrémité de la corniche.

Avis FAVORABLE à condition :

- de présenter les plans comportant les espaces de caves et/ou greniers pour chaque logement ;
- de présenter l'aménagement du plan du rez-de-chaussée en y intégrant les locaux communs : vélos, poussettes et poubelles ;
- de situer le nouveau garde-corps en retrait de 1 mètre par rapport à l'extrémité de la corniche ;
- de prévoir un sas pour le wc du logement 1.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26 janvier 2011
objet n° 2

Dossier 16-39744-2010 –

Demandeur : Mesdames Société Uccloise du Logement

Situation : Homborch de 9 à 93

Rue du Kriekenput de 30 à 68

Rue Jean Ballegeer de 2 à 44

Objet : le remplacement des menuiseries extérieures de maisons uni-familiales de la Cité
Jardin du Homborch (hors zone ZICHEE)

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à sa séance du 09/02/2011
en vue de faire une visite des lieux le 02/02/2011 (rendez-vous à 15h30 sur place).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/01/2011
objet n°03

Dossier 16-39703-2010

Demandeur : ING Belgique sa c/o M. Christian DUGARDYN

Situation : Chaussée d'Alseberg 0411

Objet : le réaménagement intérieur de l'agence bancaire et la modification de la façade d'angle (création d'une porte d'entrée)

AVIS

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant et ZICHEE ;

Considérant que la demande porte sur le réaménagement intérieur de l'agence bancaire et la modification de la façade d'angle (création d'une porte d'entrée) ;

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

- L'immeuble est situé à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de l'avenue Oscar Van Goidtsnoven. Le bien compose stratégiquement la perspective de ce carrefour où confluent 6 voiries ;
- La construction compte une agence bancaire au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, et des logements ou autres affectations aux 3 étages supérieurs ;

Considérant que le projet :

- Vise la rénovation intérieure de l'agence bancaire, à savoir :
 - o Le remplacement des guichets et bureaux fermés au rez-de-chaussée, par un accueil et des bureaux ouverts ;
 - o L'ouverture du self'bank sur le reste de l'agence en vue de la fusion des espaces paysagers d'accueil et bureaux avec l'espace du self'bank pendant les heures d'ouverture d'agence ;
 - o Le relooking de certains bureaux au 1^{er} étage ;
- Propose de déplacer la porte d'entrée à l'angle du bâtiment, afin de permettre un contrôle visuel des entrées et sorties depuis le meuble d'accueil ;
- Maintient les dispositifs d'enseignes ;

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

- Le bien est situé en ZICHEE au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;

Considérant que le projet d'aménagement intérieur vise à fluidifier et diversifier le service offert à la clientèle de la banque ;

Considérant que l'aménagement de la nouvelle porte d'accès nécessite uniquement l'abaissement de l'allège d'une fenêtre ;

Considérant que ce nouvel accès fait face à un petit parvis arboré ;

Considérant que le projet, de par son minimalisme, répond aux objectifs de la ZICHEE ;

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26 janvier 2011
objet n°04

Dossier 16-39.509-10 - Enquête n°3991/10

Demandeur : M. Pham-Anh et Mme Servaes

Situation : Rue Papenkasteel, 114

Objet : la régularisation de l'installation de panneaux photovoltaïques sur une toiture plate

(deuxième inscription- voir PV de la séance du 22 septembre 2010)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence de réclamations ;

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

Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'installation de panneaux photovoltaïques sur une toiture plate ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de l'application de la prescription 2.5.2° du PRAS ;

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

- La maison de type 3 façades a été construite en 2006 (PU 36927), elle présente un gabarit R+2 à toiture plate ;
- 7 panneaux photovoltaïques ont été placés sur la toiture plate ;

Considérant que le projet :

- vise la régularisation de la pose de 7 panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public, non parallèle à la toiture ;

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

- la modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5.2°) ;

Considérant que la maison est récente et qu'elle présente un jeu de volumes et de matériaux intéressant ;

Considérant que l'installation est fortement visible de l'espace public, tant de la rue Papenkasteel que de la chaussée de Saint-Job ;

Qu'elle dénature la qualité architectural de la maison ;

Que le type, la dimension et l'orientation des panneaux ne conviennent pas à une pose sur toiture plate en milieu urbain, où les installations doivent être moins visibles ;

Que la hauteur des acrotères n'a pas été prévues pour rendre invisible une telle installation ;

Qu'il y a lieu d'opter pour des panneaux et un système de pose moins élevé placées à distance des acrotères en vue d'être le moins visible possible ;

Considérant que le projet a été modifié suite à l'avis de la Commission de concertation du 22/09/2010 afin de limiter l'impact volumétrique de leur pose, en diminuant leur angle vis-à-vis de la toiture plate ;

Considérant cependant que le panneau le plus proche de la rue Papenkasteel reste fort visible et peu esthétique ;

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 :

- déplacer ou supprimer le panneau 7, le plus visible depuis l'espace public.

Avis FAVORABLE à condition de répondre à la condition émise ci-dessus.