

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

### Commission de Concertation séance du 18 mars 2009 objet n°02

**Dossier 16-38.561-08**

**Demandeur : Mme Françoise GLINEUR**

**Situation : Chaussée d'Alseberg, 1187**

**(Objet : l'installation de 14 panneaux solaires photovoltaïques et la régularisation de la démolition et reconstruction d'un garage + toiture terrasse non accessible)**

### AVIS

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande n'est pas couverte par l'aire géographique d'un PPAS ;

Considérant que la demande porte sur l'installation de 14 panneaux solaires photovoltaïques et la régularisation de la démolition - reconstruction d'un garage + toiture terrasse non accessible ;

Considérant que certains travaux ont été effectués sans autorisation préalable ;

Considérant que la demande se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en raison de l'application des articles 207 et 333 du CoBAT: bien dont la construction est antérieure à 1932 et inscrit d'office à l'Inventaire provisoire du Patrimoine ;

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

- La maison d'habitation présente une façade principale sur la chaussée d'Alseberg. Elle dispose d'une cour, suivie d'un garage de gabarit rez-de-chaussée avec accès par la rue Zandbeek. A ce titre, l'immeuble est très proche de l'arrière d'une double maison sises chaussée rue Zandbeek 34-36. Le bien est situé à proximité de l'angle formé par ces 2 chaussées. La chaussée d'Alseberg est une voirie régionale fortement fréquentée. La rue Zandbeek, est, quant à elle une petite voirie communale pavée ;
- L'ensemble des habitations de cette partie d'îlot est fortement imbriqué et les maisons ont des vues les unes vers les autres ;
- Le bien faisant l'objet de la demande est une habitation unifamiliale de gabarit R+1+Toiture à versants depuis la chaussée d'Alseberg. Le pan de toiture vers la rue Zandbeek est orienté vers l'Ouest ;
- La maison, à l'instar des maisons voisines, ne dispose pas de jardin, mais fait dos à un parc clôturé. Elle dispose également d'une petite cour de +/- 20m<sup>2</sup>, située entre le corps de bâtisse principal et le volume du garage ;
- Sur sa gauche et sur sa droite figurent des garages à toiture plate, pour la plupart attribués aux habitations de la chaussée d'Alseberg ;

Considérant que le projet :

- Vise la pose de 14 panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture inclinée en façade arrière, pour une superficie de +/- 21m<sup>2</sup> ;
- Vise la régularisation de la démolition et reconstruction du volume du garage, pour un édifice sensiblement plus haut et équipé d'une porte sectionnelle plus large. La toiture anciennement en gîtes de bois est renforcée par un système de hourdis ;
- Propose que la toiture plate du garage reste inaccessible, sauf pour son entretien ;

Considérant que le garage reconstruit est de gabarit sensiblement identique au volume pré-existant ;

Considérant que les matériaux améliorent l'esthétique de la façade sise rue Zandbeek ;

Considérant que la nouvelle toiture renforcée est prévue non accessible ;

Considérant qu'un accès depuis la cour centrale est prévu via un escalier métallique appuyé contre la mitoyenneté de la double maison rue Zandbeek 34-36 ;

Considérant que cette double maison a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en cours d'instruction (PU 38643), visant, notamment à la rénovation et la transformation de ces 2 habitations en 1 maison unifamiliale et régularisation de la rehausse de toiture, percements, ainsi que de la couverture de la cour de la maison 1 ;

Considérant que cette demande propose également l'isolation et la peinture (ton rouge brique) de l'ensemble de ses façades, y compris les mitoyens, ce qui participe également à l'amélioration de l'esthétique de cette partie de rue ;

Considérant que le garage avec toiture plate non accessible peut donc se concevoir ;

Considérant, en ce qui concerne les panneaux photovoltaïques, qu'ils prévoient de couvrir la presque totalité de la toiture arrière, pour une superficie de +/- 21m<sup>2</sup> ;

Considérant que dès lors, la lisibilité de la toiture ne sera plus totale ;

Considérant que de plus, la superficie prévue pour les panneaux est largement supérieure pour couvrir les besoins d'une famille ;

Considérant qu'il s'indique de réduire la superficie des 2 panneaux supérieurs afin de conserver la lisibilité du faite de toiture ;

Considérant, en ce qui concerne le contenu du dossier introduit, qu'il s'indique de :

- Compléter la demande en ce qui concerne la régularisation de la démolition/reconstruction du garage :
  - Cadre III ;
  - Cadre X ;
  - Cadres XI et XII ;
  - Cadre XIV : étoffer la note explicative ;
  - Cadre XV : biffer les mentions inutiles ;
- Assembler les plans en ce qui concerne la maison sise chaussée d'Alseberg et le volume garage sis rue Zandbeek ;
- Compléter le plan d'implantation en y indiquant :
  - Le tracé des voiries contiguës avec indication de leur statut administratif, de la largeur respective des chaussées, des trottoirs et des aires de stationnement ;
  - Le nom des propriétaires des biens contigus, ainsi que l'indication de l'affectation des constructions qui s'y trouvent ;
  - Les limites cotées et le numéro de la parcelle cadastrale du bien ;
  - L'orientation corrigée, la chaussée d'Alseberg étant orientée Nord/Sud ;

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 :

- Réduire la superficie des panneaux solaires photovoltaïques de 2 panneaux supérieurs ;
- En ce qui concerne le contenu du dossier introduit, qu'il s'indique de :
  - o Compléter la demande en ce qui concerne la régularisation de la démolition/reconstruction du garage :
    - Cadre III ;
    - Cadre X ;
    - Cadres XI et XII ;
    - Cadre XIV : étoffer la note explicative ;
    - Cadre XV : biffer les mentions inutiles ;
  - o Assembler les plans en ce qui concerne la maison sise chaussée d'Alseberg et le volume garage sis rue Zandbeek ;
  - o Compléter le plan d'implantation en y indiquant :
    - Le tracé des voiries contiguës avec indication de leur statut administratif, de la largeur respective des chaussées, des trottoirs et des aires de stationnement ;
    - Le nom des propriétaires des biens contigus, ainsi que l'indication de l'affectation des constructions qui s'y trouvent ;
    - Les limites cotées et le numéro de la parcelle cadastrale du bien ;
    - L'orientation corrigée, la chaussée d'Alseberg étant orientée Nord/Sud ;
- 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.