

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 11 février 2009 objet n°07

Dossier 16-38.720-08 - Enquête n°3593/09

Demandeur : AUGURIA FUND S.A. c/o M. LAUREYSSENS

Situation : Rue Beeckman, 28

(objet : construction de 2 maisons uni familiales et rénovation de d'une maison en deux logements)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur la démolition du bâtiment arrière, muni d'une tour et de style néo-classique implanté en mitoyenneté gauche, sur la démolition du portique d'entrée, sur la suppression de la plus grande partie de la végétation qui subsiste encore sur la parcelle et sur le problème des parkings ;

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

Considérant que la demande porte sur la construction de 2 maisons uni familiales et la rénovation d'une maison en deux logements ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme d'implantation et de gabarit (RRU titre I - Chap.II art. 4 et 6) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison des dérogations énoncées ci-avant, en vertu du PRAS: 0.6 actes et travaux en intérieur d'îlot ;

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

- Le bâti de la rue Beeckman est composé majoritairement de maisons uni familiales mitoyennes ;
 - Le terrain concerné est la seule ouverture dans le front bâti ;
 - Le taux de verdurisation de ce quartier densément urbanisé est relativement faible ;
 - Trois seniories, deux écoles et des services de l'administration communale sont présents dans le quartier ;
 - La demande de stationnement est importante dans la rue et dans l'ensemble du quartier ;
 - Du côté gauche, la maison uni familiale 3 façades est composée d'un bâti principal bel étage+1+T d'une extension à front de rue de gabarit R et d'un bâti secondaire se poursuivant en intérieur d'îlot R+1+T à toiture Mansart pour une partie et avec tour néo-classique à 4 versants pour l'autre ;
 - Cette maison présente des façades intéressantes tant à front de rue qu'en intérieur d'îlot ;
 - Du côté droit, une remise est mitoyenne à une maison uni familiale de gabarit R+1+T ;

- Le mur mitoyen ne présente qu'un niveau, correspondant au couloir d'accès de la maison ;
- En intérieur d'îlot, 22 box de garages se développent sur les 3 limites du terrain, dont l'accès carrossable est situé entre les deux bâtis à front de rues ;
- La zone d'accès aux box est large de 15m, sans aménagement particulier, avec des frondaisons marquant le paysage de la rue ;
- Les façades à rues des maisons mitoyennes sont typiques bruxelloises 2 ou 3 travées, proportion verticale des baies, lucarne à pignon ;

Considérant que le projet tel qu'introduit :

- Conserve l'ensemble des boxes de garage en intérieur d'îlot ;
- Maintient la maison trois façades implantée en mitoyenneté gauche ;
- Maintient le bâtiment néo-classique avec sa tour témoin de l'histoire du centre de la Commune, et en agrandit sa profondeur pour la partie couverte par une toiture « Mansart » ;
- Conserve la grille et l'entrée existante vers l'intérieur de l'îlot ;
- Prévoit la plantation de 3 arbres à hautes tiges au centre des parkings existants;
- Crée de petits jardinets pour les maisons, avec maintien de quelques arbustes existants ;

Considérant que le projet de maisons mitoyennes s'inscrit dans le bâti existant, tant en volume que pour son programme ;

Considérant que le maintien de la maison en intérieur d'îlot assure la pérennité du patrimoine du centre de la commune et permet de conserver l'habillage de l'imposant mur aveugle en intérieur d'îlot ;

Considérant que les différents aménagements intérieurs prévus améliorent sensiblement les logements ;

Considérant qu'il s'indique de varier et d'enrichir la composition des façades des nouvelles maisons (notamment au rez et les portes et lucarnes) pour mieux approprier le projet au paysage et au caractère architectural de la rue et du jardin ;

Considérant que ces maisons ne disposent pas de garage intégré et accessible par la rue, ce qui maintient la capacité de parcage existant en voirie ;

Considérant que le maintien des boxes de garage en intérieur d'îlot, répond une pression du parking dans le centre de la Commune ;

Considérant que le projet verdurise les toitures des boxes maintenus et crée des bassins d'orage proportionnels à l'ensemble du bâti de la parcelle, conformément au RRU ;

Considérant que le projet prévoit la plantation de trois arbres à haute tige au centre de l'esplanade des garages, ce qui limite la zone carrossable à une profondeur de 6 mètres maximum devant les garages, en créant un îlot de pleine terre et en supprimant toute zone carrossable au centre de cette parcelle ;

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 pas l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émises au cours de la procédure :

- revoir l'expression des façades à rue des deux nouvelles maisons (proportion et typologie des lucarnes, portes d'entrée et fenêtres du rez) et des lucarnes en façade arrière ;
- améliorer le traitement du nouveau pignon faisant face à la maison existante (percements, jeux de briques,...)

- prévoir lors du déplacement de la grille un pilastre de chaque côté de celle-ci en veillant à garder l'esthétique existante ;
- préserver les arbres existants intéressants durant le chantier et les valoriser comme îlot de verdure dans le cadre paysager des jardins à aménager ;
- prévoir une petite zone de plantation le long du mur mitoyen de la maison n°30 ;
- répondre aux avis des Services Vert et Voirie et prévoir les bassins d'orage proportionnels à l'ensemble des superficies bâties de la parcelle ;
- 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 avant délivrance du permis.

URBANISME

document 5Bf-a

ES/

Aurélia Bruschi – Architecte

Dominique Dosogne – Architecte

Charlotte Lescot – Architecte

Didier Heymans – Architecte principal

3 B –

Uccle, le.

Rapport au Collège – 1^{er} avis
Demande de permis d'urbanisme n° 16-38720-08
Avant présentation à la Commission de Concertation du

Localisation : Rue Beeckman, 028
Objet de la demande : Construction de 2 maisons unifamiliales et rénovation de d'une maison en deux logements

Demandeur : **AUGURIA FUND S.A. c/o Mr LAUREYSSENS**
Architecte : **Mrs DEJEMEPPE et SCHARTZ**
Date de l'accusé de réception : **.2008**
Date ultime délivrance permis : **.2008**
Date ultime de notification : **.2008**

Repérage planologique.

PRAS : zone d'habitation

Dossiers précédents et antécédents :37433 **en cours de procédure** voir si mis sans suite**MPP et avis CC : PRAS: 0.6 actes et travaux en intérieur d'îlot****RRU: implantation et gabarit (titre I chapitre II art 4 et 6)****Mesure de protection OCPI : maison d'avant 1932 en intérieur d'îlot****PROCEDURE CoBAT :****article 153 §2** : demande de dérogation aux règlements**Délai d'instruction** : 130 s**DESCRIPTION DES TRAVAUX ET AFFECTATIONS****NB : les modifications inhérentes au projet apparaissent en caractère gras**

niveau	espaces	Infos de densité	existant	projet	solde
Sous-sol	Cave buanderie, salon TV	Surface du terrain (S)	1170 m²		
Rez-de-chaussée	Entrée, pièces de jour	Surface bâtie h. sol (P)	929m ²	1481m ²	552m²
1 ^{er} étage	2 chambre, dressing, 2 salle de bain	Indice P/S	0,54	0,87	0,0,33
2 ^{ième} étage	2 chambre, dressing, 2 salle de bain	Emprise au sol (E)	658m ²	860m ²	198m²
Combles	Bureau/chambre	Taux d'emprise (E/S)	38%	50%	18%
Typologie de la toiture	À versants	Nombre de logements	1	5	idem
remarques		Nombre de garages	22	22	idem
		Nombre de parkings	0	0	idem

Soumis au Collège :En 1^{er} avis avant présentation du projet en commission de concertation le