

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

Séance du 6 mai 2009

objet n°09

Dossier 16-38.801-08 – Enquête n° 3647/09

Demandeur : Mr GIANNISOPOULOS

Situation : Avenue des Hospices, 226

(Objet : la transformation d'un immeuble mixte Horeca et logements)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur la démolition d'une terrasse sur pilotis et la construction d'une annexe au rez-de-jardin accueillant un apparemment et une terrasse HORECA sur la toiture plate de l'annexe ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme d'implantation Titre I, article 4, §3 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de l'application de la prescription générale 06 du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

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

- La maison est affectée au commerce au rez et à des chambres aux étages suites aux PU 1716 et 2085 ;
- Actuellement, les étages sont divisés en 2 appartements ;
- Une extension latérale pour l'Horeca a été construite (PU 27.295) ;
- Une terrasse sur d'important pilotis a été construite pour l'HORECA sans permis, elle est très dégradée ;
- Le niveau du jardin est un niveau plus bas que celui de la rue, il est orienté au SE ;
- La gare de Linkebeek est située à la droite de la parcelle ;
- Le fond de la parcelle est bordé d'arbres ;
- La parcelle de gauche est non bâtie et un permis d'urbanisme 38.621 en cours de procédure y vise la construction de 2 duplex ;

Considérant que le projet :

- Vise la démolition de la terrasse et la construction d'un appartement au niveau du jardin et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension ;
- Pour répondre au code civil, propose la rehausse du mur mitoyen de gauche afin de protéger la parcelle voisine de la terrasse ;

Considérant que les dérogations portent sur le Règlement régional d'urbanisme en terme d'implantation Titre I, article 4, §3 ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est également requis en raison de l'atteinte à l'intérieur de l'îlot (prescription générale 0.6 du PRAS) ;

Considérant que l'affectation Horeca a toujours existé à côté de la gare de Linkebeek ;
Considérant que le projet porte la profondeur de la construction à plus de 20m au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée ;
Considérant que l'extension proposée dépasse le bâtiment principal de 8.40m, ce qui constitue une importante atteinte à l'intérieur de l'îlot étant donné que le bâti existant dans la rue est généralement d'une profondeur de +/- 11.5 m et que le projet se situe au Sud ;
Considérant que le projet porte atteinte à la constructibilité de la parcelle voisine de gauche en réduisant considérablement son ensoleillement ;
Considérant qu'il y a lieu de réduire la profondeur de l'annexe tant en profondeur qu'en largeur afin de dégager la mitoyenneté de gauche ;
Considérant que le bien ne dispose pas de garage, mais qu'il est situé à côté de la gare de Linkebeek ;

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 :

- Réduire la profondeur de l'annexe et de la terrasse côté mitoyen à 3.6m sur une largeur de 3m puis éventuellement augmenter la profondeur de maximum 3m supplémentaire ;
- Aménager le recul de 3m en jardin et y planter une haie séparative ;
- Aménager sur la terrasse une zone de bacs plantés de 1m de large sur les deux côtés de la terrasse les plus proches de la limite mitoyenne ;
- Limiter la rehausse du mur mitoyen pour la terrasse à 3.6m de profondeur ;
- Prévoir une isolation thermique du nouveau mur mitoyen afin d'être conforme à la PEB (éventuellement avec l'accord du voisin si l'isolant est placé à l'extérieur du mur sur le terrain voisin) ;
- Augmenter l'isolation thermique de la dalle de la terrasse afin d'être conforme à la PEB ;
- Prévoir une isolation acoustique vis-à-vis du nouveau logement ;
- Modifier l'aménagement du nouvel appartement en conséquence ;
- Corriger 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.