

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 1 juillet 2009 objet n°15

Dossier 16-38.891-09 - Enquête n°3710/09

Demandeur : Soc. Renders sa c/o Mme Evrard C.

Situation : Avenue du Prince de Ligne, 020-022

(Objet : la transformation d'un atelier en maison uni-familiale, la construction d'un atelier, de 2 maisons uni-familiales et un immeuble à 3 appartements)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un atelier en maison uni-familiale, la construction d'un atelier, de 2 maisons unifamiliales et 1 immeuble à 3 appartements ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme d'implantation Titre I, article 4 §1, 1° et 2° (profondeur) et de volume Titre I, article 5 §1 (hauteur façade avant) ;

Considérant que la demande a été également soumise aux mesures particulières de publicité en raison de l'application de la prescription générale 06 du PRAS ;

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

- La parcelle en forme de L est accessible par deux voiries, elle est profonde de +/- 70m depuis la chaussée de Waterloo :
 - ° côté de la chaussée de Waterloo où elle est bâtie d'un immeuble R+2+T et en intérieur d'îlot d'un atelier mitoyen aux constructions de l'avenue Prince de Ligne ;
 - ° Côté de l'avenue Prince de Ligne, la parcelle est non bâtie, elle est mitoyenne à un immeuble R+2 côté gauche et un immeuble R+2+T côté droit, ces deux immeubles ont un rez commercial ;
- La parcelle s'élargit en intérieur d'îlot derrière les constructions de la chaussée de Waterloo à gauche du bien, un petit bâtiment R+1+T est implanté à l'arrière de ces constructions ;
- Le rez comprend un commerce côté Waterloo avec ateliers en intérieur d'îlot ;
- Les étages sont affectés au logement (4 appartements) ;
- Un accès carrossable permet la traversée la parcelle et le stationnement ;

Considérant que le projet :

- Vise la reconversion des ateliers en intérieur d'îlot en partie en atelier et en partie en logement avec extension du bâti :
 - 1 atelier avec garage pour 2 véhicules ;
 - 1 maison 3 chambres dans l'atelier à gauche du bien ;
 - 1 appartement 2 chambres ;

- 1 maison en duplex de 3 chambres ce qui crée un volume plus haut de la toiture de l'atelier de +/- 2m ;
- vise la construction d'un petit immeuble de 3 appartements de 1 chambre à front de l'avenue Prince de Ligne ;
- prolonge le sous-sol existant pour aménager un garage pour 8 véhicules accessible par l'avenue Prince de Ligne ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- RRU implantation Titre I, article 4 §1, 1° et 2° (profondeur) ;
- RRU volume Titre I, article 5 §1 (hauteur façade avant) ;

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

- PRAS - art 0.6. : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'analyse de l'extension en intérieur d'îlot suscite les observations suivantes :

- l'extension du bâti en intérieur d'îlot, le long de la mitoyenneté de droite, déroge au RRU en ce que la profondeur du bâti excède les $\frac{3}{4}$ de la parcelle en maintenant une zone de fond entre 4 et 5m de profondeur ;
- ainsi l'extension déborde sur la largeur de l'immeuble à construire de l'avenue Prince de Ligne ;
- à tout le moins, la profondeur de l'extension doit se limiter à l'axe mitoyen Est de l'immeuble à construire de l'avenue Prince de Ligne afin d'organiser une zone de jardin cohérente autour de l'extension ;
- en about de l'extension, le projet vise un volume de 2 niveaux qui sera largement visible des parcelles de l'avenue Prince de Ligne ;
- les toitures plates sont aménagées en toiture verte extensive ou en gravier et qu'une partie est couverte de panneaux photovoltaïques ;

Considérant que l'analyse de l'immeuble à appartements avenue Prince de Ligne suscite les observations suivantes :

- la façade de l'immeuble est plus haute que les deux constructions voisines, proposant un gabarit R+3, les immeubles voisins ont un gabarit R+2 ;
- les immeubles de gauche ont des hauteurs homogènes, à toiture plate, les immeubles de droite sont plus hauts et couverts de toiture à versants ;
- côté jardin, la façade arrière dépasse les façades des constructions voisines ;
- l'oriel de l'immeuble est située à 2.35m du niveau du trottoir, ce qui déroge au Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la création du garage pour le nouvel atelier déroge également à l'implantation en étant profond de plus de 3m de la construction voisine de gauche ;

Considérant que cette extension n'entraîne pas de rehausse du mur mitoyen et que la toiture plate est proposée en toiture verte extensive ;

Considérant que le projet aménage un jardin commun sur la partie Sud de la parcelle ;

Considérant que le bien est situé dans une zone archéologique (Atlas du sous-sol archéologique de la RBC) ;

Considérant que les travaux doivent pouvoir faire l'objet de recherches éventuelles et prévenir la cellule archéologie de la Direction des Monuments et Sites avant le début des travaux ;

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 :

- pour l'extension en intérieur d'îlot :
 - réduire la profondeur à la limite Est de la parcelle de l'avenue Prince de Ligne ;
 - renoncer à l'étage en intérieur d'îlot, mais l'extension au rez peut avoir la même hauteur que le bâtiment existant ;
 - placer les panneaux solaires contre les murs mitoyens et augmenter la superficie des toitures vertes en conséquence ;
- pour l'immeuble avenue Prince de Ligne :
 - porter le niveau bas de l'oriel à 2.5m du niveau du trottoir ;
- modifier les formulaires en conséquence.

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus.