

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/11
objet n°16

Dossier 16-39.435-10 - Enquête n°4016/10
Demandeur : Pré de la Perche S.A. c/o M. Philippe SALLE
Situation : rue Egide Van Ophem, 046-048
Objet : la démolition de bâtiments scolaires et terrain de football/plaine de jeux et d'un logement

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- les bâtiments sont vides à l'initiative des demandeurs !
- la maison à colombage devrait être conservée ;
- les anciens bâtiments scolaires sont effectivement obsolètes ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité ;

Considérant que la demande porte sur la démolition de bâtiments scolaires/plaine de jeux et d'un logement ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de l'application des prescriptions générales 0.6 et 0.12 du PRAS ;

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

- L'ancien terrain de football est bâti d'une maison style "cottage", actuellement habitée, et de bâtiments scolaires/plaine de jeux ;
- Ils sont implantés le long des limites gauche et droite de la parcelle, en partie en mitoyenneté avec le bâtiment industriel à toiture SHED ;

Considérant que le projet :

- Vise la démolition de toutes les constructions de la parcelle, ;

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

- l'application de la prescription générale 06 du plan régional d'affectation du sol, actes et travaux en intérieur d'îlot ;
- l'application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'un logement ;

Considérant que la demande est motivée par le demandeur par le fait que les immeubles, en grande partie vides, constituent un chancre et une source d'insécurité ;

Considérant que la demande de démolition anticipe le développement du site ainsi que celui du terrain voisin (ancien terrain du CPAS de la ville de Bruxelles) ;

Considérant qu'un permis de lotir pour le développement de ce site a été introduit (PdL 523) ;

Considérant que la maison à colombage ne présente pas d'intérêt majeur, ni pour les façades, ni pour l'intérieur ;

Que l'implantation de la maison n'a aucun lien avec les bâtiments existants ;

Considérant que la demande de démolition permet dès lors la reconversion du site ;

Considérant que les anciens bâtiments scolaires situés au Nord du terrain et à l'Ouest de la maison à colombage sont obsolètes et présentent peu d'intérêt de réhabilitation.

Avis FAVORABLE MAJORITAIRE

AVIS COMPLEMENTAIRE de la SDRB :

Considérant que le développement du site devra répondre à la zone de forte mixité du PRAS ;

Qu'il s'agira d'y développer un projet équilibré des fonctions sur l'ensemble du terrain pour atteindre une réelle mixité pour l'îlot.

AVIS COMPLEMENTAIRE de l'AATL-DMS :

AVIS DEFAVORABLE MINORITAIRE

Considérant l'étude historique faite par le bureau Aries ;

Considérant la visite des lieux effectuée par les membres de la commission de concertation, qui a permis de constater l'état actuel des bâtiments encore présents sur le site sous objet ;

Considérant que les bâtiments existants ne présentent pas tous le même degré de qualité architecturale et patrimoniale ;

Considérant que de manière générale les bâtiments existants présentent des pathologies dues à leur désaffectation et inoccupation. ;

Considérant toutefois que la présence de ces pathologies ne condamne pas pour autant les édifices ;

Considérant que les bâtiments d'origine ont fait l'objet de transformations et extensions peu respectueuses ;

Considérant toutefois qu'une rénovation judicieuse permettrait à certains bâtiments de retrouver leurs qualités d'origine, ce qui peut s'envisager notamment pour le préau de 1912 ;

Considérant également la valeur historique des bâtiments existants, témoins de l'affectation d'origine du site, à savoir plaine de jeux et bâtiments scolaires construits pour le compte du Cercle Des Eclaireurs du denier des Ecoles ;

Considérant que certains bâtiments présentent des possibilités de réhabilitation, et qu'il s'indique dès lors de privilégier leur conservation et rénovation ;

Considérant que le dossier ne propose aucune réflexion quant à une éventuelle réhabilitation et intégration du bâti ancien – en totalité ou en partie - dans le nouveau projet ;

Considérant la situation des parcelles concernées à proximité immédiate du site archéologique du Neckersgat (fortification âge du fer / époque romaine) (atlas archéologique d'Uccle, site 18, p. 78-79)

En application de l'article 245 du COBAT, il convient de permettre à la cellule archéologie de la DMS d'organiser un suivi archéologique des terrassements qui seraient réalisés dans le cadre de la démolition des immeubles (planning à convenir au 02/204 2435).

Dans la perspective du développement de nouvelles constructions sur ces terrains, une évaluation archéologique préventive pourrait également être entreprise.

En cas d'obtention du permis un reportage photographique avant démolition sera réalisé par le demandeur selon les modalités consultables sur le site web de la DMS, voir <http://www.monument.irisnet.be/fr/protec/formulaire.htm>.