

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12 janvier 2011, objet n°1
Dossier 16-39.581-2010 - Enquête n°4059/10

Demandeur : S.D.R.C. S.A. - Monsieur HIBERT
Situation : Chaussée de Waterloo 1135

Objet : la transformation d'un immeuble de bureaux, la création d'un commerce, l'extension des sous-sol, la régularisation d'une cage d'escalier

AVIS

1. Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39.581, introduite par Monsieur HIBERT Gérald S.D.R.C. sa visant la transformation d'un immeuble de bureaux, la création d'un commerce, l'extension des sous-sol, la régularisation d'une cage d'escalier sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1135 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°30bis - approuvé par arrêté du Gouvernement du 10/03/1994 auquel elle déroge en matière d'implantation et de volume (article 155§2 Cobat) ;

Considérant que le PPAS est abrogé partiellement, implicitement en ce qu'il autorise une superficie d'activités productives supérieure à 1500m² ainsi qu'une superficie de commerce supérieure à 300m² ;

Considérant que la demande déroge également au RRU en ce qui concerne la hauteur des constructions isolées (l'art.8 du titre 1) ;

2. Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- L'application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde d'activité nonconforme aux prescriptions d'une zone du PRAS) ;
- La dérogation à l'art.8 du titre 1 du RRU (hauteur - constructions isolées) ;
- La dérogation à l'implantation et au volume par rapport au PPAS 30bis (Quartier Vert Chasseur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06/12/2010 au 20/12/2010 et l'absence d'observation ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 20/07/2010 ;

Vu l'avis de Vivaqua ;

3. Description Sitex

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

- La parcelle de la demande, implantée le long de la chaussée de Waterloo, se situe en lisière ;
- D'un quartier résidentiel en ordre ouvert avec de grands jardins ;
- D'un équipement collectif de type scolaire à gauche et en fond de parcelle ;
- D'un noyau commercial de quartier sur la partie à droite de la demande ;
- L'immeuble de bureaux existant a fait l'objet de travaux non conformes au permis en vigueur n°26979, notamment la cage d'escalier extérieur au bâtiment et l'aménagement du parking en zone latérale ;
- Le terrain présente une double dénivellation, celle qui est parallèle à la chaussée et celle ascendante vers l'intérieur de l'îlot ;
- De gabarit R+4 et étage en recul, l'immeuble s'implante près d'un niveau au-dessus du trottoir au milieu de la parcelle ;
- Le bâti existant se conforme au PPAS, à l'exception de la cage d'escalier extérieure, implantée en dehors de la zone de bâtisse ;
- Le couvert végétal comporte un ensemble de bacs à fleurs implantés en zone de recul, des arbres palissés contre le mitoyen de la dernière maison à droite de la parcelle et des arbres à hautes tiges en fond de parcelle, le long de la limite mitoyenne ;
- L'affectation de l'ensemble est à usage de bureaux ;
- Les abords ont fait l'objet d'un aménagement paysager lors du dernier permis qui n'a pas été respecté ;

4. Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve la majorité de l'immeuble en affectation bureau, mais crée une zone commerciale au rez, qui s'inscrit en lisière du noyau commercial du quartier ;
- Conserve le gabarit du permis en vigueur, mais reconstruit son dernier niveau en le rehaussant, avec une esthétique et un aménagement plus contemporain et largement vitré ;
- Conserve les accès au deux étages de parking en sous-sol à gauche de la propriété ;
- Conserve la zone de manoeuvre et les parkings à l'air libre en zone latérale droite de la propriété, objet de la dérogation à la zone de jardin ;

- Conserve l'accès pompier du permis en vigueur et crée une importante aire de retournement au-dessus de l'entrée des garages, transformant la majeure partie de la zone de jardin du PPAS en zone minéralisé ;
- Propose un aménagement paysager du parking extérieur et des abords du bâtiments, conserve l'accès pompiers à l'arrière de l'immeuble et aménage 24 emplacements en zone latérale et à l'arrière de l'immeuble ;

5. Motivation sur la demande :

Considérant que la rénovation de cet immeuble de bureaux assure le maintien d'une certaine mixité dans le tissu urbain ;

Considérant que, vu son implantation le long d'un important axe structurant et son gabarit, l'affectation bureau du permis en vigueur n°26979 est, à contrario de l'affectation en zone d'habitation au PRAS, à sauvegarder afin d'assurer la mixité du quartier ;

Considérant que l'affectation partielle du rez-de-chaussée en commerce s'inscrit en lisière du noyau commercial du quartier prévu au PRAS le long de cet axe structurant, ce qui participe à l'attractivité de celui-ci ;

Considérant que la démolition-reconstruction de l'étage en toiture, est au profit de l'amélioration de son usage et de l'esthétique de l'ouvrage, avec ses larges fenêtres et ses terrasses verdurisées ;

Considérant que la cage d'escalier existante est située en about de la façade latérale ;

Qu'elle répond à une nécessité de sécurité ;

Considérant dès lors que l'a transformation de l'accès et l'ajout de la zone d'entrepôt est au profit de l'embellissement de cet immeuble ;

Considérant que le plan paysager propose la plantation de quelques arbres afin de répondre mieux aux objectifs de la zone de jardin du PPAS, mais qu'il s'indique de limiter fortement les dérogations présentées et la zone minéralisée de la parcelle au profit d'une zone perméable et verdurisée ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes par rapport à motifs d'enquête :

- Le projet répond à l'application de la prescription générale 0.9. du PRAS, clause de sauvegarde qui permet aux immeubles existants dont l'utilisation indiquée dans un permis d'urbanisme et dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du PRAS, peuvent faire l'objet de transformation et rénovation lourde aux conditions d'être soumis aux mesures particulières de publicité ;
- Le projet n'augmente pas la superficie existante totale ;
- La dérogation à l'art.8 du titre 1 du RRU (hauteur - constructions isolées) qui concerne la reconstruction de l'étage en toiture, et qui peut s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant ainsi qu'en raison de l'affectation du bien et son implantation le long de l'axe structurant ;
- Les dérogations au PPAS en ce qui concerne :

- la rehausse de l'étage en recul et son occupation en bureau (le PPAS limite le gabarit à 5 niveaux) ;
- l'implantation de l'extension du bâtiment projetée des sous-sol et du rez-de-chaussée à droite de l'immeuble existant, en dehors de la zone de bâtisse et qui peut s'envisager en raison de l'importance de cette zone latérale existante, de l'augmentation des parkings souterrains pour répondre aux besoins des bureaux et commerce, et du recul par rapport à la voirie de la cage d'escalier ;
- l'implantation de la cage d'escalier existante, qui peut s'envisager en raison de son recul par rapport à l'axe structurant, à la limite mitoyenne droite du terrain et aux bâtiments de l'établissement scolaire implantés sur la propriété voisine ;
- l'implantation des parkings à l'air libre en zone latérale droite en zone de manœuvre et en zone de jardin du PPAS (24 emplacements). Le plan paysager propose la plantation d'arbres en zone latérale et ne maintient qu'un accès en voirie ;
- l'implantation de l'accès pompier en zone de jardin qu'il s'indique de verduriser et de traiter en revêtement perméable, par exemple en dalle gazon, afin de répondre aux objectifs du PPAS ;

Considérant que moyennant ces modifications, le projet pourra répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet modifie les installations classées de parking soumises à permis d'environnement (classe 1B) ;

6. Conditions de modification de la demande en 191 :

Considérant en conséquence que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- Verduriser l'intérieur de l'îlot et limiter la zone minéralisée en zone de jardin par :
 - par la suppression en zone latérale droite de l'emplacements n° 7 et les emplacements 18 à 24 en vue d'augmenter la verdurisation des abords et en limitant clairement l'accès carrossable à la zone de parking ;
 - par le traitement en revêtement perméable et paysager de l'accès pompier à l'arrière de l'immeuble afin de répondre aux objectifs du PPAS ;
 - faire correspondre les plans au plan paysager pour l'aménagement du parking extérieur ;
 - fournir un avis SIAMU ;
- Introduire une demande de modification du permis d'environnement ;

Considérant que ces modifications sont accessoires en ce qu'elles conservent le programme et les constructions visées par la demande l'objet de la demande et qu'elles visent à répondre à des observations soulevées en cours de procédure, atténuer une dérogation et participent à l'amélioration de l'intérieur de l'îlot et sa verdurisation.

Avis FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.