

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 6 mai 2009 objet n°04

Dossier 16-38.865-09 - Enquête n°3656/09

Demandeur : Mr Olivier DEMOULIN

Situation : Chaussée d'Alseberg, 0713

(Objet : la rénovation et extension d'un immeuble mixte, création de 3 logements et affectation d'ateliers arrières en bureau d'architecture)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations estiment que la rehausse du bâtiment en fond de parcelle porterait préjudice au bien sis au 10, rue Asselbergs, en ce qu'il serait privé d'ensoleillement ;

Considérant qu'elles estiment également que l'arrière de la parcelle jouxte le bien sis au n°20 rue Asselbergs ;

Considérant que les propriétaires du bien s'opposent à tout développement d'activité commerciale d'un atelier, ainsi qu'à l'ajout de fenêtres ou balcons à l'arrière de la propriété ;

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

Considérant que la demande porte sur la rénovation et extension d'un immeuble mixte, création de 3 logements et affectation d'ateliers arrières en bureau d'architecture ;

Considérant que la demande se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de l'application de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 – actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

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

- Le projet se situe à proximité de l'angle formé par la chaussée d'Alseberg et la rue A. Asselbergs. Les constructions à proximité de cet angle sont relativement profondes et comptent des entrepôts ou annexes. Les espaces de cours ou jardins sont fortement enclavés ;
- Le bien est construit en mitoyenneté tant à gauche, qu'à droite et au fond de la parcelle. Le bâtiment principal présente un gabarit R+1+toiture à versants, soit un niveau de moins que les immeubles voisins mitoyens de gauche et de droite. Il présente également un entrepôt de gabarit Rez, terminé par une construction mitoyenne avec le bien sis au n°12 rue Asselbergs, et présentant un gabarit Rez +1 étage sous toiture à 1 versant vers la mitoyenneté ;
- Les constructions sises chaussée d'Alseberg sont principalement dédiées à des activités commerciales au rez et logements aux étages. Les constructions sises rue Asselbergs sont, quant à elles principalement dédiées au logement ;
- Le demandeur est propriétaire des biens sis au n° 7 13, 715 et 717 de la chaussée d'Alseberg ;

Considérant que le projet :

- Vise la transformation et l'extension de l'immeuble à rue afin d'y accueillir 3 logements. Pour ce faire, le bâtiment est rehaussé afin de s'harmoniser avec les constructions voisines de gauche et de droite, sans ne jamais en dépasser le gabarit maximum (construction voisine de droite). Les logements disposent chacun de 1 chambre à coucher ;
- Maintient le commerce (salon de coiffure) au rez-de-chaussée dans le bâtiment avant ;
- Aménage un bureau d'architecture dans la première partie de l'entrepôt ;
- Evide l'arrière de l'entrepôt au profit d'une cour et jardin planté ;
- Réaménage le petit bâtiment arrière au profit du logement du demandeur (717 chaussée d'Alseberg) ;
- Aménage un passage piéton depuis le n°717 vers le n°713 afin de permettre au demandeur de regagner le bureau d'architecture et la partie de logement en fond de parcelle ;
- Le passage couvert sur la droite de l'immeuble serait affecté à un garage pour 2 voitures, et communiquerait directement avec l'accès aux logements ;

Considérant le programme de la demande, la spécificité des lieux et l'appartenance au demandeur de 3 immeubles successifs ;

Considérant que l'immeuble à rue présente un gabarit moindre que les immeubles voisins de gauche et de droite qu'il compte actuellement un logement ;

Considérant que la rehausse du bien se conforme tant au Règlement Régional d'Urbanisme qu'aux dispositions du Code Civil en matière de vues ;

Considérant que des rehausses de mitoyens peuvent se justifier du côté du bien voisin de droite ; qu'elle doivent être réduites du côté du mitoyen de gauche ;

Considérant que la parcelle ne jouxte en aucun cas le bien sis au n°20 de la rue Asselbergs ;

Considérant que des espaces extérieurs pour les logements sont indiqués dans cet environnement bâti dense ;

Considérant que les nouvelles fenêtres et terrasses peuvent donc se justifier ;

Considérant que le hall d'accès aux logements est en réalité le garage et qu'il est prévu d'y parquer 2 véhicules ;

Considérant l'avis du SIAMU du 10 février 2009 et le fait que l'entrée cochère ne peut servir comme garage ;

Considérant que le parking ne peut pas s'implanter au détriment des locaux communs ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence de supprimer les 2 emplacements de parking ;

Considérant le programme de la demande, la faible offre de stationnement dans le quartier, et l'offre avantageuse des transports en commun ;

Considérant que les aménagements des logements prévus aux étages offrent peu de mixité ;

Considérant qu'il serait indiqué de ne prévoir que 2 logements ;

Considérant que l'extension du 2^{ème} étage doit être supprimée ;

Considérant que les terrasses et rehausses de mitoyens doivent être réaménagées en conséquence ;

Considérant l'affectation de bureaux dans la première partie de l'ancien entrepôt ;

Considérant que ce changement d'affectation est explicité dans la note socio-économique jointe au dossier ;

Considérant que le demandeur, habitant au n°717 occupera les bureaux avec un collaborateur et une secrétaire ;

Considérant qu'une liaison piétonne est prévue à l'arrière des maisons sises aux n°717 et 715 et que des ouvertures dans les mitoyens sont envisagées ;

Considérant que dès lors aucune augmentation de nuisances (occupation, trafic, ...) n'est à craindre ;

Considérant qu'il n'y a dès lors pas d'atteinte à l'intérieur de l'îlot pour cette partie du projet ;

Considérant que l'arrière de l'entrepôt est évidé au profit d'un jardin planté et d'une cour ;

Considérant que cela contribue à dédensifier quelque peu l'angle formé par les 2 voiries, et fortement bâti ;

Considérant que l'arrière bâtiment est transformé en annexe au logement du demandeur (salle de jeux au rez et salle informatique à l'étage) ;

Considérant que le pan incliné de toiture est redressé au profit d'une toiture plate ;

Considérant que les plans d'exécution font apparaître que le bien sis au n°10 de la rue Asselbergs est totalement bâti ;

Considérant que la réalité est autre, et que ce bien compte une petite cour encerclée de bâtiments ;

Considérant que la rehausse du bâtiment arrière nuirait à l'ensoleillement de cette cour déjà fortement enclavée ;

Considérant qu'il s'indique de limiter la rehausse, soit en limitant les hauteurs sous plafond horizontal à 2,40m et solliciter la dérogation aux normes d'habitabilité, soit en maintenant le volume existant ;

Considérant que dans ce cas, l'atteinte à l'intérieur de l'îlot se verrait minimisée ;

Considérant que le projet vise à harmoniser les façades à rue et à doter le bien du confort technique et thermique en accord avec les objectifs de développement durable ;

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 et aux réclamations émis au cours de la procédure :

- Supprimer les 2 emplacements de stationnement dans le passage couvert de droite ;
- Limiter le nombre de logements à 2 ;
- Supprimer et réaménager les terrasses et rehausses de mitoyens en conséquence (ne maintenir qu'une terrasse par logement) ;
- Limiter la rehausse du bâtiment arrière en optant soit pour des locaux de 2,40m sous plafond horizontal et solliciter la dérogation aux normes d'habitabilité du RRU, soit pour le maintien du volume actuel ;
- Rectifier les plans de réalisation quant à la présence de la cour du bien sis au n°10 de la rue Asselbergs ;
- 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 après réception de la lettre recommandée vous invitant à modifier les plans et l'avis du Collège et/ou du fonctionnaire délégué.