

## Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

### Commission de Concertation séance du 6 mai 2009 objet n°15

**Dossier 16-38.703-08 - Enquête n° 3632/09**

**Demandeur : Mr. Dominique BRICHET**

**Situation : Chaussée de Waterloo, 1067**

**(Objet : la régularisation du changement de destination d'un atelier en commerce et modification de volume des toitures, ainsi que divers aménagements intérieurs)**

**(2<sup>ème</sup> inscription – voir PV de la séance du 22/04/2009)**

### AVIS

Vu l'avis de VIVAQUA ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les nombreuses réclamations portent essentiellement sur :

- Le fait que les bureaux qui y sont prévus vont attirer un nombre important de voitures qui devront se garer dans le quartier ;
- La rue des Astronomes qui connaît déjà un véritable problème de parking pour les riverains, et il craint que le projet ne le rende plus grave encore ;
- La demande d'être attentif à cette question, en conditionnant, par exemple, l'autorisation à l'aménagement d'un certain nombre d'emplacements de parking privés ;
- Le changement et l'extension d'activité, contraire au prescrit du PPAS, ainsi que la régularisation après 20ans ;
- L'accroissement de la superficie commerciale de plancher est incompatible avec l'affectation de la zone d'habitat ;
- La demande de suppression totale d'activité commerciale ou d'atelier dans la rue Vanderlinden ;
- La demande que le bâtiment RV soit affecté à l'habitat et la démolition de tout ce qui a été fait sans permis (façade, monte charge, mezzanine, étage) ;
- La modification de la façade qui correspond à une façade d'un logement, ce qui ne correspond pas à la demande ;
- La modification de la toiture à versant qui a été remplacée par une toiture plate, contraire aux exigences des toitures pour les immeubles de logement dans la rue Joseph Vanderlinden ;
- L'impact d'une activité industrielle et productive qui est réalisée dans cet atelier/garage sur l'environnement, notamment en ce qui concerne les essais moteurs et le chargement/déchargement d'un commerce de cet ampleur ;
- La demande que seul un usage de sortie de secours utilisée seulement en cas d'urgence soit créé rue Joseph Vanderlinden et qu'aucune activité commerciale et/ou industrielle ne soit perceptible dans cette zone d'habitat ;
- La demandes n'est pas conforme au PPAS en ce qui concerne l'affectation à laquelle aucune dérogation n'est permise ;
- Le projet porte atteinte à la tranquillité du quartier résidentiel contigu ;

- La demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Les dérogations sont trop importantes ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec liseré commercial et en zone d'habitation ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°30bis (AGRBC du 10.03.1994) ;

Considérant que la demande porte sur un bien qui résulte de la réunion de 2 parcelles, dont une sise chaussée de Waterloo, n°1067 et l'autre sise rue J Vanderlinden, n°2.

Considérant que le bien a fait par le passé l'objet de plusieurs procédures de demande de permis d'urbanisme, dont principalement :

- Le permis n°31.012 du 27.03.1990, antérieur à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol 30bis, en vue d'agrandir l'atelier d'une entreprise existante sur les deux parcelles alors déjà réunies ;
- Le permis n°31.914 du 22.03.1994, antérieur à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol 30bis, et visant à la fois à régulariser une infraction ayant entraîné une extension de volume et à agrandir le bien (parcelles réunies) pour les besoins de la même entreprise, en la dotant d'un atelier, d'un show room et des locaux d'administration et sociaux y afférents ;
- Le refus de permis d'urbanisme n°36.580 du 03.07.2007, dont la demande visait à transformer les lieux en fonction du commerce de motocyclettes avec atelier de montage d'accessoires qui s'y était établi suite au déménagement de l'entreprise ayant mis en œuvre l'extension des bâtiments ;

Considérant que la présente demande, telle qu'introduite, porte sur :

- une demande de changement de destination du bien, d'atelier en commerce ;
- la modification des volumes de toiture, tant dans la partie du bâti située rue Vanderlinden que de celle située à l'alignement de la chaussée de Waterloo ;
- la création de mezzanines en aménagement intérieur ;

Alors que la modification des toitures a fait l'objet du permis d'urbanisme 31.567 qui ne peut plus être remis en question et que dès lors, la demande de dérogation au volume telle que sollicitée n'a pas lieu d'être ;

Considérant que la demande ne se conforme pas au plan particulier d'affectation du sol en ce que celui-ci **interdit** le commerce dans la zone d'habitat en ordre continu (prescription 4.1) ;

Considérant que seule la reconversion de l'atelier en intérieur d'îlot (angle entre les deux parcelles initiales) pourrait éventuellement s'envisager, en fonction du liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol qui couvre cette rive d'îlot en zone d'habitation ;

Considérant qu'il en va de même pour l'utilisation éventuelle de cette partie de l'étage en commerce ;

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

- Les parcelles réunies se situent de part et d'autre de l'immeuble formant le coin de la Chaussée avec la rue Vanderlinden et entourent celui-ci, offrant une façade de 7.5 mètres de largeur du côté de la rue Vanderlinden et de 6.4 mètres du côté de la chaussée de Waterloo ;

- Si le plan particulier d'affectation du sol situe les deux parcelles réunies en zone d'habitat en ordre continu, le front de chaussée bénéficie d'un liseré de noyau (ou front) commercial tant au PPAS qu'au PRAS, alors qu'il n'en va pas de même pour la façade sise à l'alignement de la rue J. Vanderlinden ;
- Le permis n° 31.012 (27/03/1990) ) entérine la réunion des parcelles et le permis n° 31.567 (22.03.1994), y permet une construction avec emprise au sol de 100% et une surface totale bâtie (indice P) de 456.8m<sup>2</sup> ;
- L'immeuble mixte de commerce et logements du coin présente un gabarit de R+3+étage en recul ;

Considérant que le projet :

- Vise à maintenir une fonction commerciale du côté de la chaussée de Waterloo ;
- Vise à transformer les espaces intérieurs en créant des circulations, en démontant une partie des planchers pour aménager de nouvelles mezzanines et porte la surface totale bâtie à 544m<sup>2</sup>, en tirant parti de la hauteur sous plafond particulièrement haute du rez-de-chaussée ;
- Modifie l'affectation actuelle des arrières bâtiments (ateliers) en commerce et bureaux attenants, et notamment à front de la rue J Vanderlinden ;
- Crée une cage d'escalier à la place de celle d'origine, de sorte à accéder directement au second étage ;

Considérant que le projet de commerce s'inscrit en liseré commercial du plan régional d'affectation du sol, pour une surface bien inférieure au 1<sup>er</sup> seuil de 1.000m<sup>2</sup> édicté par la prescription particulière 22 ;

Considérant cependant que le plan particulier d'affectation du sol est plus précis que le plan régional d'affectation du sol en ce qu'il interdit l'affectation commerciale à front de la rue J. Vanderlinden et en ce qu'il la limite aux deux premiers niveaux (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage) à front de la chaussée ;

Considérant lors qu'en dehors de ces possibilités, les autres surfaces de ce bâtiment doivent impérativement être affectées au logement dans le respect du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant dès lors que le commerce ne peut en aucun cas manifester sa présence du côté de la rue J. Vanderlinden (accès, livraisons, dépôts, ..., lesquels ne peuvent avoir lieu que par la chaussée de Waterloo) ;

Considérant que le quartier est desservi par les transports en commun, ce qui justifie une absence de parking pour le commerce sur cette parcelle particulière par sa configuration ;

Considérant que l'affectation de logement doit être assurée tel que le prescrit le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant en conséquence que la transformation de cet immeuble d'entreprise en commerce ne peut rencontrer le bon aménagement des lieux et justifier une modification des caractéristiques urbanistiques que dans les conditions suivantes :

- Création de logement conformément au plan particulier d'affectation du sol et au Règlement Régional d'Urbanisme, avec réhabilitation de la porte et de l'espace de garage de la façade de la rue J. Vanderlinden pour cette fonction de logement ;
- Suppression de toute surface et/ou accès et/ou signalétique commerciale du côté de la rue Vanderlinden ;
- Suppression de l'utilisation commerciale des combles du côté de la chaussée de Waterloo ;

- Spécifier l'affectation de tous les espaces et niveaux ;
- Retravailler les volumes (éclairage et ventilation) et la façade de la rue Vanderlinden en conséquence ;
- Répondre à l'avis de VIVAQUA ;
- Intégrer l'appareil de conditionnement d'air à l'architecture du projet ou le supprimer ;
- Démontez le monte-charge ;
- modifier les formulaires en conséquences.

**AVIS FAVORABLE à condition :**

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus dans un dossier à resoumettre à mesures particulières de publicité, hormis le cas où le dossier serait conforme en tout points au PPAS.

Abstention de la SDRB, conformément au CoBAT, n'ayant pas assisté à l'audition précédente.