

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 10 juin 2009 objet n°16

Dossier 16-38.616-08 - Enquête n° 3684/09

Demandeur : M. Frédéric VAN HOLLEBEKE

Situation : Rue Edouard Michiels, 02 c

Objet : le changement d'affectation et la transformation d'une maison de commerce en 4 logements et surface professionnelle

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations estiment que les travaux s'étendent tant sur le bien sis au n°2c qu'au n°2b ;

Considérant que les plans présentés ne mentionnent pas l'affectation du grand espace arrière (en mitoyenneté avec le bien voisin de droite) ;

Considérant qu'il aurait été aménagé en « salle de fêtes » avec toutes les nuisances diurnes et nocturnes encourues ;

Considérant que cette « salle de fêtes » risque, à terme, de ne pas servir uniquement aux fêtes familiales, mais pour un public plus large, vu les travaux et investissements effectués ;

Considérant qu'elles estiment que l'augmentation du nombre de parkings, de 2 à 4 emplacements, ne peut se faire au détriment du jardinet subsistant en zone de recul ;

Considérant qu'elles estiment que les constructions formant l'angle de la rue Edouard Michiels et de la rue de Stalle ont empiété sur les jardins des habitations de la rue de Stalle, qui se prolongeaient à l'origine jusqu'à l'actuel n°2D de la rue Edouard Michiels ;

Considérant que les constructions faisant l'objet de la demande occupent la totalité des parcelles ;

Considérant qu'elles souhaitent savoir si une surface professionnelle peut s'envisager à cet endroit ;

Considérant que le projet devrait être plus précis quant à l'usage (activités, heures d'ouverture, ...) de cette surface professionnelle et

Considérant que, de surcroît, les travaux de changement d'affectation auraient déjà été réalisés en 2008 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation et la transformation d'une maison de commerce en 4 logements et surface professionnelle ;

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 l'article 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 bien est situé à proximité de l'angle formé par la rue Edouard Michiels et de la rue de Stalle ;

- Il s'étend relativement profondément à l'intérieur de l'îlot, et s'inscrit dans un front bâti non continu d'un ensemble de logements avec de temps à autre des commerces au rez-de-chaussée (rue de Stalle) ;
- Le bien compte un commerce de boulangerie et un grand atelier au rez-de-chaussée, et 2 logements aux étages ;
- Il présente un gabarit Rez+1+toiture à rue, et un volume secondaire de gabarit Rez en intérieur d'îlot ;
- Il est implanté en recul par rapport à la voirie et la zone de transition est aménagée en parking et en cour imperméable ;

Considérant que le projet :

- Vise la suppression du commerce et de l'atelier ;
- Propose, dès lors, 2 logements au rez-de-chaussée et implantés comme suit :
 - o Studio en partie avant, accessible directement depuis la zone de recul. Ce logement compte une pièce de vie avec des vues orientées vers la rue, une salle de bains et deux espaces de rangement accessibles depuis cette salle de bains ;
 - o Logement de 5 chambres à coucher en partie arrière, avec accès direct depuis la zone de recul. Il compte une salle de séjour avec vues orientées vers la rue et vers le passage latérale de droite, une cuisine dans le prolongement vers le fond du bâtiment. Les espaces de chambres, salles de bains, WC sont éclairés uniquement par des lanterneaux. En bout de bâtiment, le projet prévoit un grand espace pour profession libérale, ou atelier, ou encore salle de danse ;
- Maintient 2 logements aux étages (2 chambres à coucher au 1^{er} et 1 chambre à coucher sous combles). Ces logements sont accessibles par une cage d'escaliers commune avec entrée à l'extrême gauche du bâtiment ;
- Aménage la zone de recul en espace planté et propose 3 emplacements de stationnement extérieurs en enfilade, au niveau du passage latéral de droite ;
- Maintient l'ensemble des matériaux de façade en l'état ;

Considérant que le projet vise la suppression du commerce et de l'atelier sis au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que 2 logements sont prévus en place des affectation précitées ;

Considérant que l'immeuble est situé à proximité de l'angle formé par la rue Edouard Michiels et la rue de Stalle ;

Considérant que cette dernière subit une forte pression automobile ;

Considérant que le logement studio est orienté à rue ;

Considérant que le logement de 5 chambres à coucher ne dispose que de peu de vue horizontales vers l'extérieur ;

Considérant qu'il en résulte que ce logement est principalement dirigé vers la rue également ;

Considérant que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les normes d'habitabilité n'ont pas été sollicitées ;

Considérant que l'angle formé par les 2 voiries est fortement bâti ;

Considérant qu'un logement pourrait s'envisager moyennant évidement de la partie gauche de l'atelier, au profit d'un jardin, ce qui engendrerait un logement traversant avec des vues horizontales vers l'extérieur ;

Considérant que le projet prévoit 3 types d'affectation complémentaires au grand logement du rez-de-chaussée, à savoir, espace pour profession libérale, ou atelier, ou encore salle de danse ;

Considérant que ces affectations, telles que présentées, nuisant à l'utilisation du logement (contacts directs, ...)

Considérant que ces affectations portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot ;

Considérant que le manque de précision dans la description de cette nouvelle affectation ne permet pas de juger la conformité au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant qu'en outre, et sans porter atteinte à l'intérieur de l'îlot, des affectations autres que le logement, telles que l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, ou activités productives (250m²), équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux ou de santé (1000m²), bureaux (250m²), commerce(150m²), pour autant qu'il n'y ait pas de suppression de logement ;

Considérant que la situation existante de droit fait apparaître l'absence de garages ou d'emplacements de stationnement au sein de l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit 3 emplacements de stationnement en enfilade pour les 4 logements ;

Considérant que ceux- ci sont implantés au niveau du passage latéral de droite ;

Considérant que les véhicules en stationnement seront à la limite de la propriété ;

Considérant que le déplacement des 3 véhicules ne sera pas aisé ;

Considérant qu'ils offrent une vue peu esthétique aux pièces de vie du logement de 5chambres à coucher ;

Considérant qu'il s'indique de supprimer ces emplacements au profit de garages intérieurs ;

Considérant que le programme du nombre de logements devra être revu en conséquence ;

Considérant également qu'une affectation en logement nécessite la création d'espaces extérieurs afin de répondre aux objectifs de dédensification et verdurisation des intérieurs d'îlots ;

Considérant que les modifications dépassent le cadre de l'article 191 CoBAT ;

Considérant en conséquence que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux.

AVIS DEFAVORABLE