

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 11 février 2009 objet n°05

Dossier 16-38.588-08 - Enquête n° 3596/09

Demandeur : C.I.B.C. sa - c/o M. Gérald HIBERT

Situation : Chaussée d'Alseberg, 751

(Objet : transformation d'un rez-de-chaussée commercial et d'un logement triplex)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un rez-de-chaussée commercial et d'un logement triplex ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme d'implantation :

TITRE I, chap. II, art. 4, §1, 1° et 2° - implantation dépassant $\frac{3}{4}$ de la parcelle en profondeur et dépassant de + de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme précitée, ainsi qu'en application de l'art. 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 l'avis du SIAMU du 20.07.2008 ;

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

- Le terrain, sis à proximité de l'angle formé par la chaussée d'Alseberg et la rue Xavier De Bue, se développe « en L », profondément à l'intérieur de l'îlot (plus de 51mètres) et jouxte, outre les biens voisins directs (n°753 et 749 chaussée d'Alseberg), les terrains du n°20 rue Xavier De Bue et n°747 et 745 chaussée d'Alseberg. L'ensemble des biens précités est compris dans un noyau commercial attractif ;
- Le bien compte une maison de commerce et logement accessible depuis la chaussée d'Alseberg. Le gabarit de l'immeuble est de type R+2+toiture à versants et a une profondeur totale de +/- 16,70mètres (volume principal et annexe compris) ;
- Le jardin est situé environ au niveau du 1^{er} étage de l'immeuble, vu la déclivité naturelle du site et la pente ascendante de la rue Xavier De Bue ;
- La construction voisine de gauche (commerce) compte un bâtiment principal à rue et un bâtiment secondaire, le tout recouvrant intégralement la parcelle. La construction voisine de droite est également profonde sur sa parcelle +/-18,50mètres et le solde de +/-2,70mètres en jardin. Le second bâtiment sur la droite est bâti moins profondément que le précédent. Il observe un alignement en façade arrière, identique à celui du n°745 chaussée d'Alseberg, qui compte également une série de boxes de garages indépendants en intérieur d'îlot ;
- La construction mitoyenne sise rue Xavier De Bue compte un volume indépendant en intérieur d'îlot, accolé à la mitoyenneté ;

- Le jardin du bien faisant l'objet de la demande est planté d'arbres en fond de parcelle ;

Considérant que le projet :

- Vise :
 - o L'extension de la surface commerciale au rez-de-chaussée sur une profondeur totale de +/- 41,30mètres, soit environ 80% de la profondeur de la parcelle. L'extension est prévue sur toute la largeur du terrain, tant dans sa partie étroite que dans sa partie plus large. Elle passe donc à l'arrière des jardins des bâtiments sis au n°749 et 747 chaussée d'Alseberg, ainsi que le long de la mitoyenneté de gauche de l'immeuble sis au n°745 ch aussée d'Alseberg ;
 - o L'aménagement de cette extension commerciale par un volume limité au rez-de-chaussée et dont la toiture dépasse de +/-83cm le niveau naturel du terrain, sans dépasser le niveau des murs de clôture périphériques ;
 - o L'aménagement d'une partie de la toiture plate de l'extension pour les besoins d'une terrasse dédiée au logement (1^{er} étage), un accès vers le jardin au moyen d'une passerelle, et le solde végétalisé ;
 - o La prolongation de l'espace commercial par l'aménagement d'une cour anglaise, comprise dans les 80% d'occupation au sol, permettant un apport d'éclairage naturel au fond du commerce ;
 - o La modification de la vitrine commerciale en la vitrant davantage et en distinguant les accès au commerce et au logement ;
 - o L'aménagement d'un logement en triplex aux étages, et, pour ce faire, l'aménagement d'une lucarne fortement en retrait en façade avant afin de maintenir le fronton et d'une hauteur de 1,10m, et d'une seconde lucarne à l'arrière, dans le prolongement du plan de façade, se développant sur 2/3 de la largeur de celle-ci et d'une hauteur de +/-2,70mètres par rapport à la corniche existante maintenue ;
 - o Le maintien d'un accès séparé au logement depuis la chaussée, ainsi que le maintien d'un jardin privatif dédié au logement ;

Considérant que les dérogations portent sur l'implantation :

- RRU TITRE I, chap. II, art. 4, §1, 1° - implantation dépassant $\frac{3}{4}$ de la parcelle en profondeur ;
- RRU TITRE I, chap. II, art. 4, §1, 2° - implantation dépassant de + de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;

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

- Art. 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 03/05/2001 - actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - TITRE I, chap. II, art. 4, §1, 1° et 2° - implantation dépassant $\frac{3}{4}$ de la parcelle en profondeur et dépassant de + de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;
- Art. 207 CoBAT - bien dont la période de construction est antérieure à 1932 et inscrit d'office à l'inventaire provisoire du Patrimoine ;

Considérant l'implantation du bien dans une zone de noyau commercial attractif ;

Considérant que le bien voisin de gauche est entièrement bâti ;

Considérant que les autres biens périphériques sont moins profondément bâtis ;

Considérant que le terrain présente une pente ascendante depuis la chaussée vers le fond de la parcelle ;

Considérant que le terrain est encerclé de murs de clôture mitoyens élevés ;

Considérant, qu'en ce qui concerne la profondeur de bâtisse prévue, bien que le quartier proche présente des constructions indépendantes en intérieur d'îlot, il y a lieu de préserver ce dernier grand jardin, et les vues depuis les constructions voisines ;

Considérant que la majeure partie du projet se situe sous le niveau naturel du terrain ;

Considérant que ce projet consiste principalement en l'ajout d'une vaste toiture plate sur l'extension du commerce ;

Considérant la faible augmentation du niveau du terrain, par la toiture plate du commerce (+/-80cm) ;

Considérant que néanmoins, l'extension du niveau commercial par une construction semi-enterrée risquera de provoquer d'importants désagréments au voisinage de par les mouvements de terres, les excavations, ce qu'il y a lieu de limiter ;

Considérant que des arbres figurent dans le fond du jardin, et que leur survie est menacée ;

Considérant que néanmoins, la toiture du nouvel espace commercial est prévue verdurisée ;

Considérant que dès lors, il s'indique de limiter l'emprise de l'espace commercial à $\frac{3}{4}$ au moins de la profondeur totale de la parcelle, tout en conservant la cour anglaise en deçà de cette profondeur ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence, de conserver 15 mètres de profondeur à partir du fond de la parcelle, sur lesquels aucun mouvement de terrain ne sera opéré ;

Considérant la forte augmentation de l'emprise au sol de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'indique de compléter la demande avec un bassin d'orage d'une contenance de 33 litres par m² de toiture ;

Considérant que le bien est situé à proximité d'un carrefour souvent encombré ;

Considérant que, de plus, une aire de déchargement figure à l'avant du bien, ce qui aura pour conséquence d'empêcher, pour une longue période, l'achalandage des commerces voisins ;

Considérant qu'il s'indique donc de compléter la demande avec un plan de gestion du chantier ;

Considérant que la surface commerciale est portée de 125m² à 484m² ;

Considérant que de plus, elle bénéficie d'une zone de stockage de 130m² en sous-sol vers le fond (à droite) de la nouvelle construction ;

Considérant que les calculs de surface, dans le formulaire de demande, ne semblent pas prendre le stock en considération ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble est prévu traité de manière sobre ;

Considérant les spécificités de la façade, et plus particulièrement les bandeaux de pierre et le bow-window ;

Considérant que la demande ne précise pas les enseignes prévues, ce qu'il s'indique de faire, dans l'optique d'un projet global ;

Considérant les hauteurs de murs de clôture mitoyens ;

Considérant que la nouvelle terrasse prévue au profit du logement respecte le Code Civil en matière de vues ;

Considérant que le jardin en pleine terre restant est établi au profit du logement ;

Considérant que les nouvelles lucarnes améliorent l'habitabilité du logement prévu en triplex ;

Considérant qu'elles permettent l'aménagement d'une vaste 4^{ème} chambre à coucher et ses commodités ;

Considérant qu'elles maintiennent la lisibilité des toitures ;

Considérant qu'il n'est dès lors pas possible de vérifier si le projet répond aux exigences énergétiques de l'ordonnance ;

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 émises au cours de la procédure :

- Réduire la profondeur de bâtisse de 2 mètres et reculer d'autant la cour anglaise ;
- Modifier l'entrée de l'appartement en l'élargissant sur la profondeur de l'escalier ;
- Compléter la demande avec un bassin d'orage d'une contenance de 33 litres par m² de toiture ;
- Compléter la demande avec un plan de gestion de chantier visant à minimiser les nuisances de circulation, déblais, ... ;
- Planter les enseignes en façade ;
- 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 avant délivrance du permis.