

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 24 juin 2009 objet n°14

Dossier 16-38.647-08 - Enquête n°3701/09

Demandeur : Mlle Florence GALLEMAERT

Situation : avenue Brugmann, 561

(objet : le réaménagement des logements du rez et du semi-sous-sol avec extension en façade arrière de ce dernier)

AVIS

Vu le résultats de l'enquête publique et les observations introduites , qui portent essentiellement sur :

- Le fait que la situation existante de fait n'est pas exacte, que la chambre en façade arrière est une cave dont le châssis a été placé sans accord de la copropriété ni permis ;
- Le fait que la chaudière déplacée est commune ;
- Le fait que les compteurs à électricité sont à usage commun ou individuels et doivent rester accessible à tous les occupants de l'immeuble ;
- Le fait que les compteurs d'eau puissent rester en leur place et accessibles ;
- Le fait que le compteur de gaz est commun et doit rester accessible ;
- Le fait que la chambre d'accès aux égouts en façade arrière et sous la terrasse projetée reste accessible ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation le long d'un axe structurant couvert par une ZICHEE ;

Considérant que la demande porte sur le réaménagement dans un immeuble de rapport des deux logements du « bel-étage » et du demi sous-sol avec extension en façade arrière de ce dernier ;

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité en raison de la dérogation au RRU en ce qui concerne la profondeur de bâtisse (titre I chapitre II article 4), ainsi qu'en raison du Plan Régional d'Affectation du Sol pour travaux en intérieur d'îlot 0.6) ;

Considérant qu'une première analyse du dossier a fait apparaître plusieurs faits dans son historique qui ont nécessité de le compléter à plusieurs reprises, tant du point de vue des plans que des servitudes grevant le bien ;

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

- L'immeuble de rapport s'implante dans un front bâti de gabarit général de bel-étage +3 étages et toiture ;
- Il comprend 5 logements au total, soit 1 par niveau ;
- Le bel-étage et le demi sou-sol présentent une structure classique de trois pièces en enfilade, avec l'entrée et l'escalier en enfilade ;
- La parcelle est entourée de mur mitoyen et de jardin ;

- Les deux immeubles contigus, de gabarit similaire, présentent une profondeur légèrement inférieure pour celui de gauche et légèrement supérieure pour celui de droite, annexe au sous-sol non comprise ;

- La situation du dernier permis en vigueur n°24.718 e t daté du 09/09/1966 présente le logement :

o du bel-étage comme un appartement 1 chambre, celle-ci étant implantée en façade jardin, salle de bain au milieu et living en pièce à rue, la cuisine se trouvant derrière l'escalier commun, ainsi que l'accès à un petit bureau à l'entresol .Ce logement disposent d'une petite terrasse sur la toiture de l'annexe du sous-sol, le jardin ayant son niveau entre celui du bel-étage et celui du demi-sous-sol ;

o du demi sous-sol, également comme appartement 1 chambre en façade jardin, qui comprend le séjour et la cuisine (sous l'escalier) en façade rue, la salle de bain dans la pièce du milieu, **MAIS** également un local chaudière pour l'immeuble, ce qui engendre des servitudes au milieu du logement ;

Le sous-sol comprend aussi des caves communes et un local compteurs implantés derrière l'escalier commun et donnant sur la façade jardin,. Ces caves créent une petite annexe basse en façade jardin. Le demi-sous-sol disposent d'une cour anglaise qui donne accès au jardin.

- La situation de fait présente le logement :

o du bel-étage comme un appartement 1 chambre, celle-ci étant implantée en façade jardin, salle de bain au milieu et living en pièce à rue, la cuisine se trouvant derrière l'escalier commun, ainsi que l'accès à un petit bureau à l'entresol . Ce niveau comprend en outre une petite annexe, bâtie sur celle des caves et n'ayant pas fait l'objet d'un permis, qui est donc construite en infraction : elle est affectée en salle de bain, accessible par la cuisine, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

o du sous-sol, également comme appartement 2 chambres celles- ci implantées en façade jardin, l'une à l'identique de la situation de droit et l'autre à la place des caves. Le séjour est implanté avec un coin cuisine en façade rue ; et la salle de bain dans la pièce du milieu, AVEC également un local chaudière pour l'immeuble, ce qui engendre des servitudes au milieu du logement . Les compteurs , au lieu d'être dans le local prévu à cet effet, se trouvent dans la pièce de séjour du sous-sol, autre situation peu claire, tant du point de vue de l'usage du séjour que des servitudes qu'ils engendrent ;

Considérant que la situation présentée comme existante de fait, est controversée ;

Considérant que la présente demande concerne la restructuration des deux niveaux afin de les doter du confort actuel et répondre aux normes d'habitabilité en vigueur

Considérant que le projet :

• présente un aménagement qui permettra dans le futur de créer un seul duplex des deux niveaux, mais conserve une situation en attente avec deux appartements, pour des raisons pécuniaires ;

• au bel-étage :

o conserve l'organisation actuelle, à l'exception de la salle de bain , objet de la régularisation, qui devient un coin à déjeuner pour la cuisine ;

o crée un petit escalier intérieur derrière celui qui est commun afin d'atteindre une salle de bain implantée dans une partie des caves de la situation de droit et de la cuisine en situation de fait ;

• au sous-sol :

o implante le séjour côté jardin, avec une cuisine ouverte implantée à la place de la seconde chambre et des caves de la situation de droit ;

- o conserve la chambre dans la pièce avant, ce qui nécessite le déplacement des compteurs existants, implanté en contradiction avec la situation de droit ;
- o déplace la chaudière dans l'accès aux caves de la situation de droit, ce qui permet de supprimer toute servitude dans l'appartement ;
- o crée une extension en façade arrière afin d'aligner la façade jardin au niveau de la petite annexe existante

Considérant que l'annexe construite en infraction nécessite aujourd'hui une procédure de permis d'urbanisme qui engendre des mesures particulières de publicité, pour dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'implantation (titre I chapitre II article 4), ainsi qu'en raison du Plan Régional d'Affectation du Sol pour travaux en intérieur d'îlot 0.6) ;

Considérant que la modification des caves du sous-sol en chambre avec la création d'une fenêtre, la création de l'annexe du rez-de-chaussée et l'implantation des compteurs à un autre endroit que celui prévus aux plans auraient dû faire l'objet d'un permis avant la vente du bien ;

Considérant que les aménagements projetés tendent à établir une meilleure cohérence dans l'aménagement des ces logements ;

Considérant que l'agrandissement en façade arrière s'inscrit dans le tissu environnant permet un meilleur aménagement de l'appartement et répond en conséquence au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation sur les dérogations à la profondeur de bâtisse et qu'elle peut s'envisager au vu des particularités des lieux ;

AVIS FAVORABLE